

ROISERV 榮万家

Roiserv Lifestyle Services Co., Ltd.

榮萬家生活服務股份有限公司

(一家於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

股份代號：2146



2020
年 度 報 告

目錄

公司信息	2
財務摘要	4
年度回顧／榮譽和獎項	5
董事長致辭	9
管理層討論及分析	14
董事、監事及高級管理人員履歷	31
企業管治報告	39
董事會報告	50
監事會報告	63
獨立核數師報告	65
綜合全面收益表	69
綜合財務狀況表	70
綜合權益變動表	72
綜合現金流量表	73
財務報表附註	74
四年財務摘要	149
詞匯和定義	151



董事會

執行董事

耿建富先生(董事長)
肖天馳先生
劉勇罡先生

非執行董事

張文革先生

獨立非執行董事

金文輝先生
蕭志雄先生
唐義書先生(於2020年8月18日獲委任)
施偉鋼先生(於2020年6月12日辭任)

監事會

景中華先生(主席)
董慧女士
劉紀鋒先生
王建東先生
張元鵬先生

審核委員會

蕭志雄先生(主席)
張文革先生
金文輝先生

薪酬委員會

唐義書先生(主席)
耿建富先生
金文輝先生

提名委員會

耿建富先生(主席)
蕭志雄先生
唐義書先生

聯席公司秘書

肖天馳先生
黃儒杰先生

授權代表

肖天馳先生
黃儒杰先生

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師兼註冊公眾利益實體核數師
香港
中環
太子大廈22樓

合規顧問

邁時資本

法律顧問

盛德律師事務所(香港法律)

中國註冊辦事處

中國
河北省
廊坊市
香河縣
蔣辛屯鎮
大香綫東側、和園路北側
(香河現代水業有限公司)院內



公司信息

中國總部

中國河北省
廊坊市經濟技術開發區
祥雲道81號

香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東248號
太新金融中心40樓

H股股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心54樓

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司廊坊廣陽道支行
廊坊銀行股份有限公司北環路支行

與投資者關係

董事會辦公室
電郵：ir@roiserv.com
電話：(86) 0316-5766562

網站

www.roiserv.com

股票代碼

2146

截至12月31日止年度

	2020年	2019年	百分比變化
業績摘要			
收入(人民幣千元)	1,807,157	1,282,039	41.0%
毛利(人民幣千元)	507,524	233,776	117.1%
本年度淨利潤(人民幣千元)	263,756	113,158	133.1%
經調整年度利潤(人民幣千元)	302,772	114,188	165.2%
毛利率(%)	28.1	18.2	+9.9個百分點
每股基本收益(基本)(人民幣元)	0.97	0.44	120.5%

於12月31日

	2020年	2019年	百分比變化
資產負債表摘要			
總資產(人民幣千元)	1,860,380	1,819,193	2.3%
現金及現金等價物(人民幣千元)	603,186	228,867	163.6%
總負債(人民幣千元)	1,225,576	1,440,223	-14.9%
權益總額(人民幣千元)	634,804	378,970	67.5%
歸屬於公司所有者的權益(人民幣千元)	634,804	378,970	67.5%
流動比率(次)	1.46	1.21	
資產負債率(%)	65.9	79.2	



年度回顧／榮譽和獎項

2020年度大事記

時間	事件描述
2020年5月6日	榮盛房地產發展股份有限公司董事會審議通過《關於公司控股子公司榮萬家生活服務股份有限公司實施股權激勵計劃暨對榮萬家生活服務股份有限公司進行增資的議案》
2020年5月22日	榮盛房地產發展股份有限公司2019年年度股東大會審議通過了公司控股子公司榮萬家生活服務股份有限公司(以下簡稱「 榮萬家 」)首次公開發行境外上市外資股(H股)並於聯交所主板上市等相關事項
2020年6月5日	境外首次公開發行股份申請材料獲中國證監會受理(受理序號:201250)
2020年6月24日	向聯交所遞交境外首次公開發行股份並上市申請
2020年7月2日	官宣「榮盛物業」正式更名為「榮萬家生活服務」
2020年8月18日	獲得中國證券監督管理委員會《關於核准榮萬家生活服務股份有限公司發行境外上市外資股的批覆》
2020年10月1日	榮萬家第二屆主題品牌活動「啾吼家庭節」收官,全國設立84個活動會場,線上線下累積參與人數達51萬餘人
2020年11月	榮萬家官網正式上綫
2020年11月2日	榮萬家生活服務股份有限公司與貴州茅台酒廠(集團)習酒有限責任公司達成戰略合作
2020年12月16日	榮萬家通過香港聯交所上市聆訊

2020年度主要榮譽及獎項

- 1、 2020年5月13日，在中國指數研究院、中國房地產TOP10研究組主辦的2020中國物業服務百強企業研究成果發佈會中，榮萬家生活服務榮獲「2020中國物業服務百強企業TOP19」。



- 2、 2020年9月10日，在中國指數研究院、中國房地產TOP10研究組主辦的2020中國房地產品牌價值研究成果發佈會暨第十七屆中國房地產品牌發展高峰論壇中，榮萬家生活服務榮獲「2020中國物業服務專業化運營領先品牌企業」獎項，品牌估值「30.06億」，位列Top20。





年度回顧／榮譽和獎項

- 3、2020年9月29日，在中物研協、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心共同舉辦的2020物業服務企業綜合實力測評成果發佈會中，榮萬家生活服務榮獲「2020物業服務企業品牌價值百強TOP15」。



- 4、2020年9月29日，在中物研協、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心共同舉辦的2020物業服務企業綜合實力測評成果發佈會中，榮萬家生活服務榮獲「2020華北品牌物業服務企業10強」。



- 5、2020年12月12日，在中物研協、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心聯合主辦的2020美好生活服務創新峰會中，榮萬家生活服務榮獲「2020品質物業服務領先企業TOP6」。



2020年成都市物業服務優秀企業TOP10

2020年區域滿意度領先企業 — 南京、重慶、瀋陽、濟南、聊城、青島、徐州、臨沂等

2020年江蘇省省級示範物業管理項目 — 花語城一期、麓山榮郡一期

2020年遼寧省疫情防控優秀項目 — 盛京綠洲、錦綉學府

2020年山東省物業服務行業文明創建示範項目 — 榮盛•東昌首府

2020年南京市物業管理示範項目 — 榮華府

2020年聊城市物業服務行業文明創建示範項目 — 陽光逸墅、水岸花語



董事長致辭

在介紹本集團過去一年取得的成就之前，請允許我代表全集團衷心地感謝2020年奮戰在抗擊新型冠狀病毒第一線的榮萬家物業人。2020年春節前夕，面對前所未見的新冠疫情，為了響應國家防治疫情的政策，為了遏制疫情的進一步傳播，為了保障每一位業主的正常起居生活，榮萬家物業人眾志成城，衝鋒在與疫情戰鬥的防疫第一線。治療一線是醫院，防控一線是物業，從一線員工到集團總部管理人員，榮萬家物業人放棄了與家人團聚的機會，春節期間在崗抗疫，寒風中24小時堅守社區入口，積極協調調撥生活物資，園區全面消殺，協助組織全員核酸檢測。是我們的管家、保潔員、保安員、維修員、物業經理，是他們無私無畏、敢於擔當、樂於奉獻的高貴品質，為業主的生命安全築起了「守護長城」！2020年是難忘的一年，也是榮萬家物業人與我們的業主更加理解彼此，更加信任的一年。2021年，作為本集團登陸資本市場元年，我們仍將攜手業主，穩步前行！

2020年我們秉承著以客戶為中心的服務理念，提高服務質量，貫徹「致誠、致暖、致遠」的價值觀，以成為服務理念超前，百姓生命全周期、社區服務全鏈條，貼心的、有溫度的、值得信賴的、受百姓歡迎的優質生活服務商為目標努力，取得了喜人的業績。截至2020年12月31日止年度，本集團實現收入約人民幣1,807.2百萬元，較2019年全年增加約41.0%，毛利約為人民幣507.5百萬元，同比增長約117.1%，毛利率約為28.1%，較2019增長9.9個百分點。全年實現淨利潤約為人民幣263.8百萬元，較2019年全年增長約133.1%。本集團經調整後淨利潤(扣除上市開支及股份支付)約為302.8百萬元，同比增長約165.2%。本公司擁有人應佔利潤由2019年同期約人民幣113.2百萬元增至約人民幣263.8百萬元，增幅約132.9%。每股基本盈利為人民幣0.97元，增幅約為120.5%。董事會建議派發2020年末期股息為每股人民幣0.15元(稅前)。

行業現狀

中國消費者對更好的生活條件和優質的物業服務需求逐年增長，使物業服務行業得以蓬勃發展，物業服務的標準和內涵也在重新定義。

物業行業在資本市場和用戶需求的雙向推進下，已經不限於傳統的「四保」服務，而是橫跨多行業的綜合服務商。無論是整合嫁接還是自主經營，目前物業行業已經在「房產經紀、連鎖零售、裝飾裝修、廣告媒體、連鎖餐飲、家政保潔、維修安裝、線上商城、社區金融」等多行業賽道上跟各垂直領域充分競爭。對用戶需求的理解力、對標行業的洞察力、快速孵化新業務的運營力以及整合佈局生態的搭載力都提出很高要求，尤其各行業人才的引入和同化是對我們最大的挑戰。

加之在互聯網、物聯網、5G、AI智慧等新技術的加持下，未來物業公司的競爭對手很有可能來源於BAT等平台型企業，這就更要求我們在物業基礎服務之上，具備組織搭建及整合業務體系的能力，更要求每層級的管理者都必須具備應對變革的經營能力。

隨著科學技術的高速進步、行業發展和客戶需求日新月異，對社區軟硬件的搭載嫁接提出更高要求。對物業行業管理者面對未來多元化業態的提前預判規劃能力、借助資本力量進行品牌基因整合能力、提前參與政府籌劃和產業佈局能力提出了更高要求。

公司戰略

面臨行業的快速升級轉型及機遇與挑戰並存的環境，我們將堅守如下戰略：

持續提升品牌價值

我們的品牌是我們最為重要的資產。我們的品牌代表著我們「便捷安心」的服務理念和服務質量。客戶對品牌的認可也會帶來更多業務機遇。我們計劃通過以下措施持續提升品牌知名度：(i)提高服務質量，樹立優質品牌形象。我們將致力於提升我們就每種業態的每個物業提供的服務質量，以提高客戶滿意度和品牌認可度；(ii)推出強有力的品牌形象活動。我們計劃通過多種渠道組織社區文化活動和品牌形象活動以提高品牌知名度；及(iii)在行業發展中贏得立足點，包括參與行業標準制定、行業峰會、研討會等。我們相信，一個值得信賴的品牌會讓我們獲得更多的物業管理項目，同時也會提高我們的議價能力，將使我們可以進一步提高財務表現及整體競爭力。

進一步擴大業務規模和市場份額

我們計劃依托我們在環渤海經濟圈的領先市場地位、戰略性服務網絡、以及我們品牌的良好口碑和知名度，進一步擴大業務規模和市場份額，實現內生式增長。

我們計劃通過提升多元業態物業管理能力，擴大與榮盛集團的友好合作。通過深化與榮盛集團的合作，我們計劃鞏固並擴大目前所經營城市的市場份額，將管理版圖擴張到新的區域。憑藉我們的豐富物業管理服務經驗，我們亦計劃向物業開發商及中小型物業管理服務公司提供物業管理諮詢服務。



董事長致辭

我們也計劃拓展與獨立第三方物業開發商的合作。憑藉我們在環渤海經濟圈、長三角地區、大灣區及中西部地區的戰略佈局，我們預期對全國目標市場實現進一步滲透。對於建築面積大於100萬平方米的物業或市政服務物業，我們亦可通過與獨立第三方物業開發商成立合營企業的方式管理由該等開發商開發的物業。該獨立第三方物業開發商與本公司將為成立合營企業訂立協議，該合營企業將為獲取物業管理服務授權及提供物業管理服務的實體。我們相信，我們與物業開發商的關係、對該物業開發商具體服務需求的認識，加上我們的物業管理經驗，將增加該合營企業取得該物業開發商所開發物業項目的物業管理服務合約的機會。根據中指院的資料，大型物業管理公司(包括許多上市物業管理公司)的慣用戰略是通過與本身並無設立物業管理業務的獨立第三方物業開發商成立合營企業及建立業務聯盟，藉以急速擴大市場份額及業務規模。通過該等戰略合作，我們認為我們將能夠：(i)增強我們與該等業務夥伴之間的業務關係，從而提高我們獲得彼等所開發物業的物業管理服務合約的機會；(ii)與其分擔進入新市場產生的風險及成本；及(iii)依托我們業務夥伴的地域覆蓋範圍及客戶群，擴大我們的市場份額並將我們在管物業項目的來源及類型多元化。我們挑選合營企業對象目標時考慮的主要因素包括業務夥伴的信譽、所處地理位置、法律合規、目標客戶群、地方人口、項目規模、建築標準及投資回報。截止2020年12月31日，我們已與一名獨立第三方物業開發商成立一家合營企業，然而該合營企業並未獲授任何物業管理服務合約，原因為相關項目仍然在建。此外，截止2020年12月31日，我們已與五名獨立第三方物業開發商訂立框架協議，以成立合營企業(而我們將在此中持有大部分股權)共同管理將由該等開發商開發的物業。該等協議項下的物業的估計總合約建築面積約為27.9百萬平方米，包括住宅物業及公園。

我們計劃為日漸增多的商業物業、公共物業、產業園、影視基地及市政道路提供物業管理服務，擴大我們非住宅物業管理的市場份額。截止2020年12月31日，我們正管理位於河北省由榮盛集團開發的三個市政道路項目，並已與獨立第三方物業開發商就建議管理影視基地訂立若干框架協議及戰略合作協議。憑藉我們悠久市場地位、現有服務網絡及深厚物業管理經驗(我們認為這些優勢在住宅和非住宅物業之間是兼容的)，我們可及時滿足客戶對該等非住宅物業的需求並令客戶滿意，以及逐步建立我們的物業管理組合併將之多元化。

在產業園管理方面，我們計劃針對產業園內企業的需求，進一步豐富我們的服務範圍，提供如餐飲、住宿、設備設施管理等更為多樣的增值服務。依托我們成熟的管理模式及豐富的管理經驗（我們認為這些優勢適用於管理產業園），我們計劃擴大與獨立第三方物業開發商合作，以管理其開發的產業園。特別是，運用管理如內蒙古沙良物流園等物流中心（屬於產業園的一種）的經驗，我們計劃於本身有業務的城市尋求與獨立第三方物業開發商合作，以擴大我們物流中心及其他類型產業園的物業管理組合。同時，我們計劃通過有選擇的業務收購來拓展業務。我們對於潛在目標公司的篩選標準包括但不限於：(i)在管建築面積大於1.0百萬平方米；(ii)最近財年營業收入超過人民幣20.0百萬元；(iii)業務經營符合法律法規；及(iv)管理業態多樣化。我們將優先評估在管物業組合涵蓋一線城市或新一線城市（如北京、上海、廣州、深圳、天津及成都），或在管物業組合多元化（如商業物業、產業園、學校及醫院）的潛在收購或投資目標。通過投資或收購這些公司，我們預期將擴充地域覆蓋範圍，加強在經濟發達地區的競爭優勢，進一步豐富我們的物業管理組合及提升品牌知名度。截止2020年12月31日，我們並未確定任何收購或投資目標公司，且未與任何公司就收購簽署任何確定性的協議。

繼續豐富我們的社區增值服務

我們通過分析在提供物業管理服務期間收集的業主及租戶行為數據，不斷增進對客戶需求和偏好的認識。憑藉我們的大數據分析能力，我們得以作出知情業務決定，有效推廣服務和提高服務質量。具體而言，我們運用大數據分析能力豐富我們社區增值服務的服務和產品種類，以應付業主及租戶在日常生活中提出的高需求服務。

我們的一站式全渠道服務平台以社區生活場景為中心，既可以讓用戶在線一鍵呼叫管家進行報事報修和投訴建議，也可以一鍵鏈接便利店、不動產經紀服務及其他上門服務。對於社區零售服務，我們擬增加線下便利店的地理覆蓋範圍，通過擴大產品種類和採用智能化運營系統進一步提升客戶購物體驗。對於不動產經紀服務，我們希望進一步拓展我們的服務，圍繞房產交易拓展上下游業務，如在管物業租房買房的居間服務。此外，我們計劃持續打造「社區一卡通」，進行線上線下打通耦合，為業主和住戶網羅一公里生活圈的各類商業生態，形成高質量生活服務閉環。

我們計劃進一步發展拎包入住服務，為業主提供房屋全生命周期服務。我們預計通過嫁接質量家居供應商，為新房打造所見即所得的社區樣板間，方便業主實景選購。此外，針對老房提供二次裝修、清潔翻新、局部改造等服務。此外，我們計劃進一步多元化社區增值服務種類以覆蓋家政服務以及社區養老及健康服務。同時，我們還計劃整合空氣治理、家政、家電清洗等各類專業服務，在業主及住戶需要時提供定製服務。

我們也計劃收購下游社區服務公司，如裝飾裝修、教育及培訓、家政公司等，從而與我們的社區增值服務形成互補。



董事長致辭

加大技術投入，開發和推廣智慧社區管理

我們將進一步投資信息技術和數字運營平台，從而提升服務質量和運營效率。我們計劃建立資源管理系統及遠程數據及視像監控中心，以及升級停車場出入管理系統，以進行車位管理及實現掃瞄二維碼電子支付等功能。我們亦計劃建立智能管理平台、物業管理服務平台及增值服務平台，以豐富服務場景並改善用戶體驗。預計該等新系統及功能將利用以物聯網技術及其他信息技術連接的設備集成到我們的現有數字化系統，從而使我們能夠從設備和設施中收集實時數據並遠程監控其運行狀態及接收故障事件警告。我們預期數字化管理將增強我們收集及分析運營數據的能力，從而可以在不降低服務質量的情況下更有效分配及利用我們的人力和其他資源。

同時，我們計劃持續升級一站式全渠道服務平台，豐富服務情景並改善用戶體驗。我們預期該等舉措將提高我們的服務質量及客戶滿意度。我們還計劃對在管社區推行數字化、自動化控制，逐步推廣安全平衡巡邏車、自動掃地車、無人巡邏機等設備，以改善服務質量並降低對勞工的依賴。我們預期增加信息技術系統的覆蓋及社區管理工具將提高我們的服務質量與運營效率。

繼續完善人才激勵機制，以吸引、培養和留用優秀人才

我們計劃秉承「以人為本」的管理原則，對人力資源需求做出快速反應，並採取措施來協調配置人力資源。我們計劃進一步強化人力資源管理的職能，制定人力資源發展規劃。我們已建立「三個三分之一」的人才引進體系，即關鍵崗位及管理人才有三分之一分別來自於外部標杆企業、現有員工晉升和我們從校園招聘的管理培訓生。同時，為持續創新創造，我們也計劃持續引進掌握現代信息技術的高素質人才。此外，為促進人才的留存和發展，我們預計將持續提供完善、具有競爭力的福利待遇政策，另一方面也將圍繞領導力、專業力、文化力培訓模型，建立各梯隊、各專業線條的人才培養與發展體系，同時也根據員工技能提供適合晉升機會。通過以上措施，我們預期將會不斷提高人力資源管理水平，推動員工個人及本集團整體的不斷進步。

回首過去，我們無比驕傲；展望未來，我們自信前行！

業務回顧

概覽

本集團是扎根環渤海經濟圈、服務範圍涵蓋長三角地區及大灣區等重點區域的全國性戰略服務網絡的綜合性物業管理服務提供商。截至2020年12月31日，本集團共管理305個物業管理項目，總在管建築面積為59.7百萬平方米，覆蓋中國16個省、直轄市及自治區的33個城市。截至2020年12月31日，本集團訂約管理434個物業管理項目，總合約建築面積為90.2百萬平方米，覆蓋中國19個省、直轄市及自治區的62個城市。

本集團通過三條業務線提供多元化服務，即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。本集團的在管物業組合包括(i)住宅物業，及(ii)非住宅物業，包括(a)商業物業，如購物中心、寫字樓及酒店式公寓，及(b)公共及其他物業，如產業園、學校、工廠及公園。

業務模式

本集團擁有三大業務，即(i)物業管理服務，(ii)非業主增值服務，及(iii)社區增值服務，其涵蓋物業管理的整條價值鏈並形成向本集團客戶提供之綜合服務。

物業管理服務：本集團為物業開發商、業主及住戶提供廣泛的物業管理服務，主要包括保安、清潔、綠化及園藝，以及維修及維護服務。其在管物業組合包括(i)住宅物業及(ii)非住宅物業，包括(a)商業物業，如購物中心、寫字樓及酒店式公寓，及(b)公共及其他物業，如產業園、學校、工廠及公園。於截至2020年12月31日止年度，本集團按包乾制收取所有物業管理費。

非業主增值服務：本集團向非業主(主要為物業開發商)提供全方位的增值服務。該等服務主要包括(i)物業工程服務；(ii)案場服務；及(iii)其他服務，主要包括前期規劃及設計諮詢服務、物業交付服務及售後服務。

社區增值服務：本集團向業主及住戶提供社區增值服務。本集團將該等服務分為兩類：(i)生活服務，主要包括社區零售及商業採購服務及房屋維修、維護及家政服務；及(ii)物業空間管理服務，主要包括拎包入住服務及不動產經紀服務。

管理層討論及分析

物業管理服務

面積規模持續高質量增長

本集團堅持快速擴大管理面積的戰略目標，透過獲取新物業管理服務合約迅速擴大我們的物業管理服務組合，截至2020年12月31日，本集團的合約建築面積約為90.2百萬平方米，合約項目數量434個，分別較2019年12月31日增長約16.5%及20.2%；截至2020年12月31日，在管建築面積達到了約59.7百萬平方米，在管項目數量為305個，分別較2019年12月31日增長約18.7%及16.9%。

此外，截至2020年12月31日，本集團與獨立第三方物業開發商簽署了46份框架協議及戰略合作協議，當中通常列明這些開發商聘請本集團作為物業管理服務提供商的意向、擬交付本集團管理的相關項目及建築面積、以及擬定的服務範圍及物業管理費。於2020年12月31日，該等框架協議及戰略合作協議項下擬交付本集團管理的物業總建築面積為約50.2百萬平方米。

下表載列分別截至2020年及2019年12月31日止年度本集團的合約建築面積及在管建築面積之變動：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)
截至年初	77,440	50,305	63,435	41,576
新委聘 ⁽¹⁾	14,474	9,941	14,005	8,729
終止 ⁽²⁾	1,706	550	—	—
截至年末	90,208	59,696	77,440	50,305

附註：

- (1) 有關本集團所管理住宅社區及非住宅社區，新委聘主要包括物業開發商所開發新物業的前期物業管理服務合約及住宅社區替換舊物業管理服務提供商的物業管理服務合約。
- (2) 該等終止包括本集團的若干自願不續約物業管理服務合同，其乃由於本集團重新分配其資源至盈利能力更強的訂約，以優化其物業管理組合。

地理分佈

自集團成立以來，其業務足蹟已邁向全國，截至2020年12月31日，分佈於中國19個省、直轄市及自治區的62個城市。

下表載列截至所示日期的在管總建築面積按地理區域劃分的明細：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	千平方米	%	千平方米	%
環渤海經濟圈 ⁽¹⁾	35,427	59.3	28,663	57.0
長三角地區 ⁽²⁾	14,730	24.7	13,298	26.4
大灣區及周邊地區 ⁽³⁾	1,801	3.0	1,964	3.9
中西部地區 ⁽⁴⁾	7,738	13.0	6,380	12.7
總計	59,696	100.0	50,305	100.0

註：

- (1) 於該地區，本集團為位於河北、遼寧、內蒙古及山東的項目提供物業管理服務。
- (2) 於該地區，本集團為位於上海、江蘇及浙江的項目提供物業管理服務。
- (3) 於該等地區，本集團為位於大灣區惠州以及廣東其他城市的項目提供物業管理服務。
- (4) 於該地區，本集團為位於貴州、河南、湖南、四川、安徽及重慶的項目提供物業管理服務。

平均物業管理費持續提升

在快速增長的同時，本集團仍然保持著有質量的發展要求，通過不斷優化其在管服務項目，新接管項目收費標準提升，以及部分在管項目的提價，使得其平均物業管理費穩定提升。截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團的綜合平均物業費單價分別為人民幣1.7元／平方米／月及人民幣1.6元／平方米／月。

管理層討論及分析

多業態的物管組合

本集團管理的物業組合多元化，包括(i)住宅物業，及(ii)非住宅物業，包括(a)商業物業（例如購物中心、寫字樓及酒店式公寓）及(b)公共及其他物業（例如產業園、學校、工廠及公園）。

下表載列本集團截至所示日期或於所示期間按物業類型劃分的物業管理服務在管建築面積及在管項目數目明細：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	在管建築面積	在管項目數量	在管建築面積	在管項目數量
住宅物業	54,958	257	46,188	222
非住宅物業				
— 商業物業	1,703	38	2,169	33
— 公共及其他物業	3,035	10	1,948	6
小計	4,738	48	4,117	39
總計	59,696	305	50,305	261

此外，在得到榮盛集團大力支持的同時，憑藉本集團積累的豐富行業經驗以及市場知名度，本集團一直擴大與獨立第三方物業開發商的業務合作。截至2020年12月31日，有關獨立第三方物業開發商所開發的物業，本集團的總在管建築面積為約917,100平方米，總合約建築面積為約4.4百萬平方米。

下表載列截至所示日期的在管總建築面積，分別截至2020年及2019年12月31日止年度按物業開發商類型劃分明細：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	千平方米	%	千平方米	%
榮盛集團 ⁽¹⁾	58,779	98.5	50,051	99.5
獨立第三方物業開發商開發的物業	917	1.5	254	0.5
總計	59,696	100.0	50,305	100.0

附註：

(1) 包括由榮盛集團單獨開發的項目及榮盛集團與其他物業開發商共同開發且榮盛集團於其中持有控股權益的物業。

非業主增值服務

本集團在物業開發不同階段及物業銷售過程中為非業主(主要是物業開發商)提供廣泛的增值服務，主要包括物業工程服務、案場服務及其他服務。2020年對非業主的增值服務的收入較2019年的人民幣431.8百萬元增加65.4%至約人民幣714.3百萬元。

本集團通過優化物業工程服務的業務結構、調整業務模式、組建專業化工程管理團隊等提升自主經營能力；打破了地域屬性、統籌調配工程資源，實行總分聯動模式，進一步規範了物業公司工程業務管理，從而實現了降本增效，超額完成了年度業績指標。

本集團通過運營智能化、流程標準化，向客戶提供標準化的優質服務，同時提高運營效率。本集團向物業開發商提供智慧社區設計服務，利用我們在物業管理的專有知識，改善其物業項目的設計，包括但不限於設計智慧門禁控制系統、保安巡邏系統、公用設施監察系統及停車場管理系統，實現減員增效。同時制定了映畫服務體系操作手冊等一系列業務指導手冊，明確服務標準，提升物業服務價值。

社區增值服務

為了提升在管物業業主及住戶的社區生活體驗並為本集團的服務創造更大價值，本集團向業主及住戶提供廣泛社區增值服務。主要包括生活服務及物業空間管理服務。2020年社區增值服務收入為195.2百萬元，較2019年的人民幣147.1百萬元，增長32.7%。

生活服務

本集團以業主及住戶的日常需要為核心，為其提供生活服務。本集團提供的主要生活服務包括：社區零售及商業採購服務和房屋維修、維護及家政服務。2020年生活服務收入較2019年約人民幣105.3百萬元大幅增長16.9%至約人民幣123.1百萬元。

其中，在社區零售及商業採購服務方面，我們推出了「在線商城+線下便利店+送貨上門」的全方位零售模式。本著「商城主做精品、門店主做必需品」的明確產品定位，在確保商品質量的前提下，有效降低經營成本。我們的總部直線管理各線下門店，簡化管理層級，快速響應門店訴求，隨時解決問題。全方位零售模式結合我們的「送貨上門」服務(即代客購物再送貨上門)為客戶提供了便捷的購物體驗。截至2020年12月31日，我們在管社區擁有合共36家線下便利店，擁有逾59,507種單品，實現了約77萬的米飯公社註冊用戶。米飯公社APP月均活躍度環比2019年月均活躍度增長60.1%。



管理層討論及分析

物業空間管理服務

本集團向業主及住戶提供物業空間管理服務，憑藉其透過物業管理營運所促進的與住戶的積極溝通及緊密關係，提供可提升物業價值的拎包入住服務、便利快捷的不動產經紀服務，2020年物業空間管理服務收入較2019年約人民幣41.8百萬元大幅增長72.6%至約人民幣72.1百萬元。

其中，針對拎包入住服務，本集團成功舉辦業主見面會等活動，為業主和商家搭建溝通橋樑，通過徵集样板间等為商家提供更多產品展示機會，讓業主可以身臨其境去感受未來的生活場景，釋放業主需求，為業主提供一站式的購物體驗及專業的裝修諮詢服務，實現共贏。

其中針對不動產經紀業務，我們採用了租售業務系統，當中包括「房源字典」與「房客匹配」系統。該系統保障客戶隱私並對房源供求信息進行高效匹配，為百萬業主提供便捷租售渠道，帶來了更好的服務體驗。同時本集團充分發揮了行業人員優勢，採取全員營銷模式，制定詳細的銷售計劃，積極拓展各種資源，最終實現不動產經紀指標的圓滿完成。

未來展望

2021年，本集團將緊緊跟隨時代發展趨勢，持續發展本集團的物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務三大核心業務線，聚焦品牌引領及客戶。借勢中國物業管理行業高速發展及轉型升級的機遇，相信在資本和科技的驅動下，本集團已做好充分準備，實現利潤與規模並重的高質量增長。

展望2021年，本集團將(i)以客戶為導向，以基礎服務質量為立足之本，提供精細化現場服務，同時完善物業前介體系，從項目規劃設計開始介入，從後期客戶、物業服務視角出發，發揮前介作用，助力產品力提升。讓物業服務實現從「滿意服務」到「感動服務」的跨越；(ii)通過制定明確的戰略目標，組建合理的團隊，結合清晰的戰略鋪排，同時運用精準的戰略工具，從而強化投拓能力，豐富服務業態，推動全國性戰略佈局；(iii)成立維修、綠化共享中心打破項目固有邊界，整合公司內部資源，實現專業化管控，降本增效；(iv)豐富社區增值服務品類，圍繞業主「全生命周期」展開社區經濟，為客戶做增值，為發展做增量，提高增值服務品類佔比；(v)加強信息化建設，圍繞提升公司運營效率、支撐經營增長兩大核心，對基礎業務核心軟件系統進行優化及平台化改造，構建大數據技術模型，降低運營成本，實現科技賦能，提高公司經營決策效率及質量；及(vi)打造優秀企業文化，推行半軍事化管理，精準組織定位，匹配公司發展戰略，外部引進和內部培養並重，調優人才結構，增加人才梯隊厚度。

財務回顧

收入

於有關年度，本集團的收入來自三大業務線，即(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

下表列出了相應年度本集團按業務線確認收入的詳細信息：

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	百分比變化 %
物業管理服務	897,662	703,218	27.7
非業主增值服務	714,324	431,769	65.4
社區增值服務	195,171	147,052	32.7
總計	1,807,157	1,282,039	41.0

本集團的收入由截至2019年12月31日止年度的人民幣1,282.0百萬元增長約41.0%至截至2020年12月31日止年度的人民幣1,807.2百萬元。收入增長主要由於：

- (i) 物業管理服務收入的增加由截至2019年12月31日止年度的人民幣703.2百萬元增長約27.7%至截至2020年12月31日止年度的人民幣897.7百萬元，主要是由於本集團業務擴展。其中，在管建築面積由截至2019年12月31日的50.3百萬平方米增加約18.7%到截至2020年12月31日的59.7百萬平方米；
- (ii) 非業主增值服務收入由截至2019年12月31日止年度的人民幣431.8百萬元增長約65.4%至截至2020年12月31日止年度的人民幣714.3百萬元，主要是由於本集團提供服務的項目增加，並優化了非業主增值服務的收費標準；及
- (iii) 社區增值服務收入由截至2019年12月31日止年度的人民幣147.1百萬元增長32.7%至截至2020年12月31日止年度的人民幣195.2百萬元，主要是由於本集團商品銷售業務和不動產經紀業務增長迅速。

管理層討論及分析

物業管理服務

下表載列按物業開發商類型呈列所示年度內本集團來自物業管理服務收入：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
由榮盛集團開發的物業 ⁽¹⁾	889,224	99.1	701,678	99.8
獨立第三方物業開發商開發的物業	8,438	0.9	1,540	0.2
總計	897,662	100.0	703,218	100.0

附註：

(1) 包括由榮盛集團單獨開發的項目及榮盛集團與其他物業開發商共同開發且榮盛集團於其中持有控股權益的物業。

為促進物業管理網絡的管理，本集團將其地理覆蓋範圍劃分為中國四個主要地區，分別是環渤海經濟圈，長三角地區，大灣區及周邊地區，中西部地區。

下表列出了在所示日期按地域覆蓋範圍提供物業管理服務所產生的所示年份總收入：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
環渤海經濟圈 ⁽¹⁾	530,494	59.0	426,169	60.6
長三角地區 ⁽²⁾	241,937	27.0	187,815	26.7
大灣區及周邊地區 ⁽³⁾	44,638	5.0	36,747	5.2
中西部地區 ⁽⁴⁾	80,593	9.0	52,487	7.5
總計	897,662	100.0	703,218	100.0

非業主增值服務

本集團向非業主(主要為物業開發商)提供全方位的增值服務。主要包括物業工程服務、案場服務及其他服務。下表列出了所示年份其非業主增值服務收入的組成部分：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業工程服務	293,941	41.1	211,587	49.0
案場服務	209,181	29.3	158,091	36.6
其他服務 ⁽¹⁾	211,202	29.6	62,091	14.4
總計	714,324	100.0	431,769	100.0

附註：

(1) 包括前期規劃及設計諮詢服務、物業交付服務及售後服務。

社區增值服務

本集團提供兩類社區增值服務，即：(i)生活服務，主要包括社區零售及商業採購服務及房屋維修、維護及家政服務；及(ii)物業空間管理服務，主要包括拎包入住服務及不動產經紀服務。本集團向業主及住戶提供的社區增值服務旨在通過多種渠道提供一系列產品和服務，以為其帶來更多便利及提高其生活體驗。下表列出了所示年份社區增值服務收入的組成部分：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
生活服務	123,107	63.1	105,300	71.6
物業空間管理服務	72,064	36.9	41,752	28.4
總計	195,171	100.0	147,052	100.0

管理層討論及分析

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括(i)僱員福利開支；(ii)維護成本；(iii)工程成本；(iv)綠化及清潔開支；(v)已售貨品成本；(vi)水電費；(vii)稅項及其他徵費；(viii)消耗品成本；(ix)辦公室開支；(x)差旅及招待開支；(xi)折舊及攤銷費用；及(xii)其他。本集團的銷售成本由截至2019年12月31日止年度的人民幣1,048.3百萬元增加約24.0%至截至2020年12月31日止年度的人民幣1,299.6百萬元。銷售成本的增長低於收入的增長，主要由於相關政策的影響及有效控制了僱員福利與維護成本的支出。

毛利及毛利率

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	238,696	26.6	131,501	18.7
非業主增值服務	202,997	28.4	54,505	12.6
社區增值服務	65,831	33.7	47,770	32.5
總計	507,524	28.1	233,776	18.2

毛利代表收入減去銷售成本。基於上述原因，本集團的毛利由截至2019年12月31日止年度的人民幣233.8百萬元增加約117.1%至截至2020年12月31日止年度的人民幣507.5百萬元。

本集團的毛利率由截至2019年12月31日止年度的18.2%增加至截至2020年12月31日止年度的28.1%，主要是由於非業主增值服務的佔比及毛利率的提升所致。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支主要包括其銷售及營銷人員的僱員福利開支及辦公開支。本集團的開支由截至2019年12月31日止年度的人民幣2.2百萬元增加約334.7%至截至2020年12月31日止年度的人民幣9.4百萬元，主要是由於本集團商品銷售業務擴張及市場宣傳力度增加所致。

行政開支

本集團的行政開支主要包括(i)僱員福利開支；(ii)差旅及招待開支；(iii)專業服務費，主要包括法律費用及其移動應用程序的信息技術應用及維護費用；(iv)辦公室開支；(v)銀行費用；(vi)上市開支；(vii)本集團辦公設備的折舊及攤銷費用；(viii)核數師酬金；(ix)消耗品成本及(x)其他。本集團的行政開支由截至2019年12月31日止年度的人民幣116.6百萬元增加約33.3%至截至2020年12月31日止年度的人民幣155.4百萬元，主要是由於實施股權激勵計劃使僱員福利開支增加。

其他收入

本集團的其他收入主要包括(i)應收關聯方貸款的利息收入，指來自本集團應收關聯方非資產抵押證券貸款的利息收入；(ii)分租若干停車場及零售單位的融資租賃利息收入；及(iii)政府補助。本集團的其他收入由截至2019年12月31日止年度的人民幣39.5百萬元減少約28.0%至截至2020年12月31日止年度的人民幣28.5百萬元，主要是由於關聯方貸款的利息收入減少及融資租賃利息收入減少所致。

其他(虧損)/收益 — 淨額

本集團的其他(虧損)/收益淨額主要包括(i)按公平值計入損益的金融資產(包括基金產品及理財產品)公平值變動收益淨額；(ii)投資物業(包括持作租金收入及資本增值的零售單位及停車場)的公平值收益；(iii)提早終止與本集團向在管物業的若干業主及住戶租賃若干零售單位及停車場相關的租賃協議及終止確認使用權資產的虧損淨額；及(iv)其他。截至2020年12月31日止年度，本集團錄得其他虧損淨額人民幣5.7百萬元，主要是由於提早終止租賃協議及終止確認使用權資產虧損。

所得稅開支

本集團的所得稅開支包括中國企業所得稅。本集團的所得稅開支由截至2019年12月31日止年度的人民幣39.4百萬元增加約143.8%至截至2020年12月31日止年度的人民幣96.1百萬元。該增加主要是由於業務擴張導致本集團除稅前利潤增加。截至2019年及2020年12月31日止年度，本集團的實際所得稅率保持相對穩定，分別為25.8%及26.7%。該稅率高於中國法定企業所得稅率25%，主要是由於若干開支(如以股份為基礎的付款開支)為不可扣稅。

管理層討論及分析

本年度利潤及經調整利潤

由於本集團財務狀況的上述變動，本集團年內利潤由截至2019年12月31日止年度的人民幣113.2百萬元增加約133.1%至截至2020年12月31日止年度的人民幣263.8百萬元。在扣除上市開支及股份支付(稅後)後，本集團的年內經調整利潤由截至2019年12月31日止年度的人民幣114.2百萬元增加約165.2%至截至2020年12月31日止年度的人民幣302.8百萬元。

非公認會計準則的財務衡量指標

為補充根據香港財務報告準則編製的綜合財務報表，本公司亦提出「年內經調整利潤」作為一項非公認會計準則的衡量指標，供本集團管理層用於提供有關其經營表現的額外資料。「年內經調整利潤」撇除了上市開支及股份支付的影響，該等項目對評估本集團業務的實際表現而言不具有指示作用。根據香港財務報告準則，「年內經調整利潤」並非標準衡量指標。本集團管理層認為，該非公認會計準則衡量指標可為投資者及其他人士提供額外資料，令彼等以與本集團管理層相同的方式瞭解及評估綜合經營業績。下表載列「年內利潤」與「年內經調整利潤」的對賬：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內利潤	263,756	113,158
經調整：		
上市開支	2,981	1,373
股份支付	36,780	—
上述對賬項目的稅務影響	(745)	(343)
年內經調整利潤	302,772	114,188

「年內經調整利潤」的定義不應單獨考慮或解釋為年內利潤或香港財務報告準則項下的任何其他標準指標的替代指標，或作為經營業績的指標。本集團的「年內經調整利潤」可能無法與其他公司使用的類似命名的指標相較。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備包括辦公設備、機器、汽車、租賃裝修及使用權資產。於2019年及2020年12月31日，本集團的物業、廠房及設備分別為人民幣13.4百萬元及人民幣19.5百萬元。本集團的物業、廠房及設備於截至2020年12月31日止年度增加，主要歸因於採購辦公設備及機器以支持本集團的業務擴充。

投資物業

本集團的投資物業是指持有以賺取租金及令資本增值的停車場及零售單位。其投資物業由截至2019年12月31日的人民幣75.5百萬元減少至截至2020年12月31日的人民幣70.8百萬元，主要由於處置投資物業增加的速度超過購買增加的速度。

無形資產

本集團的無形資產主要包括計算機軟件。本集團的無形資產由截至2019年12月31日的人民幣1.1百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣8.3百萬元，主要由於本集團加速升級其信息技術系統。

貿易及其他應收款項及預付款項

本集團的貿易及其他應收款項由貿易應收款項、應收票據、融資租賃應收款項、其他應收款項、向供應商支付之預付款項組成。於2020年12月31日，本集團的貿易及其他應收款項及預付款項為人民幣1,048.4百萬元，較2019年12月31日的人民幣752.3百萬元增加約39.4%。

本集團的貿易應收款項主要產生自本集團的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務下所提供各類服務。於2020年12月31日，本集團的貿易應收款項為人民幣864.8百萬元，較2019年12月31日的人民幣429.3百萬元增加約101.4%，乃主要由於本集團業務擴張後收入增加，而客戶結款速率並未同步加快。

截至2020年12月31日，本集團錄得融資租賃應收款項為人民幣18.6百萬元，主要由於其訂立融資租賃協議以分租若干停車場及零售單位。

本集團的其他應收款項主要包括其他應收關聯方款項、代業主及居民就水電費支付的款項、投標按金及向僱員作出的墊款。其其他應收款項由截至2019年12月31日的人民幣266.2百萬元減少至截至2020年12月31日的人民幣88.4百萬元，主要由於其努力逐步減少非貿易關聯方結餘，令來自關聯方的其他應收款項減少。

於2020年12月31日，本集團的預付款項為人民幣57.4百萬元，較2019年12月31日的人民幣32.3百萬元增加約77.8%，乃主要由於因在管物業數目增加而向供電局預付的能源費增加。

貿易及其他應付款項

本集團的貿易及其他應付款項由貿易應付款項、其他應付款項、應計薪酬、其他應納稅款及應付利息組成。於2020年12月31日，本集團的貿易及其他應付款項為人民幣831.9百萬元，較2019年12月31日的人民幣1,003.7百萬元減少約17.1%。

本集團的貿易應付款項主要指其就正常業務過程中自供應商購買的貨品或服務(包括購買材料)作出付款的義務。於2020年12月31日，本集團的貿易應付款項為人民幣301.5百萬元，較2019年12月31日的人民幣207.4百萬元增加約45.4%，主要由於業務擴張帶動採購成本增加。

本集團的其他應付款項主要指業主或住戶及供應商按金、我們管理的物業的維護基金、代物業開發商及業主收取的現金、代業主及住戶繳納的水電費以及應計上市開支。於2020年12月31日，本集團的其他應付款項為人民幣385.7百萬元，較2019年12月31日的人民幣680.3百萬元減少約43.3%，乃主要由於其努力逐步減少非貿易關聯方結餘，令其他應付關聯方款項減少。

於2020年12月31日，應計薪酬為人民幣104.4百萬元，較2019年12月31日的人民幣85.3百萬元增加約22.4%，乃主要由於隨著業務規模擴大僱員人數及薪金的增加。



管理層討論及分析

營運資金

本集團認為，經計及其可動用的財務資源，其擁有充足營運資金滿足營運資金、資本支出及其他資本需求。

流動資產淨值

於2020年12月31日，本集團的流動資產淨值為人民幣548.0百萬元（2019年12月31日：人民幣288.2百萬元）。本集團的流動資產總額由2019年12月31日的人民幣1,644.8百萬元增加約5.6%至2020年12月31日的人民幣1,736.9百萬元。本集團的流動負債總額由2019年12月31日的人民幣1,356.6百萬元減少約12.4%至2020年12月31日的人民幣1,188.9百萬元。本集團流動資產總額的增加主要由於業務的擴張導致的貿易應收款的增加與加速非貿易關聯方應收款的清理收回使現金及現金等價物增加。

現金及現金等價物

於2020年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣603.2百萬元，較2019年12月31日的人民幣228.9百萬元增加約163.5%，主要由於加速關聯方非貿易應收款的收回。

債務

於2020年12月31日本集團無任何銀行貸款或可轉換貸款（2019年12月31日：人民幣90百萬元）。

資產抵押

於2020年12月31日，本集團無任何資產抵押（2019年12月31日：無）。

附屬公司、聯營公司及合資企業的重大投資、收購及出售

本集團於截至2020年12月31日止年度並無附屬公司、聯營公司及合資企業的重大投資或重大收購。

未來重大投資計劃或資本資產

本集團擬根據招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節中所載計劃使用上市所募集的所得款項淨額。

財務風險

本集團的活動面對多種金融風險：市場風險（包括利率風險及外匯風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注金融市場的難預測性，並尋求儘量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

市場風險

(i) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行。於2020年12月31日，重大非人民幣負債為其他應付款項，以港元或美元計值。人民幣兌港元或美元的匯率波動可能會影響本集團的經營業績。

於2020年12月31日，在所有其他變量不變的情況下，倘人民幣兌美元及港元升值／貶值5%，則有關年度除稅後利潤分別增加／減少人民幣301,000元(2019年：人民幣222,000元)。

(ii) 現金流及公平值利率風險

本集團的利率風險來自於借款。定息借款令本集團面對公平值利率風險。

於2020年12月31日，由於所有借款均已償還，故本集團並無任何重大現金流量及公平值利率風險。

信貸風險

本集團面臨貿易及其他應收款項、合約資產、銀行現金存款及按公平值計入損益的金融資產相關的信貸風險。貿易及其他應收款項、現金及現金等價物及按公平值計入損益的金融資產的賬面值乃本集團就金融資產所面臨的最大信貸風險。

本集團預期並無與銀行現金存款相關的重大信貸風險，因為該等存款絕大部分存入有高信貸評級的銀行。管理層預期不會有該等對手方未履約所產生的任何重大虧損。

本集團預期並無與按公平值計入損益的金融資產相關的重大信貸風險，因為本集團將投資授權賦予商業銀行，且該等授權要求彼等投資具有高市場信貸評級、流動性及穩定回報的理財產品。管理層預期不會有該等對手方未履約所產生的任何重大虧損。

本集團經評估後認為，鑒於關聯方有良好財務狀況及信貸歷史，來自關聯方的貿易應收款項及應收票據以及合約資產的預期信貸虧損率為低。董事認為，來自關聯方的貿易應收款項及應收票據以及合約資產不存在固有重大信貸風險。除應收關聯方的貿易應收款項及合約資產外，本集團有大量客戶且並無集中信貸風險。

本集團預期，與應收關聯方的其他應收款項(包括應收關聯方的貸款)相關的信貸風險為低，因為該等實體有雄厚實力履行其近期合約現金流量責任。本集團經評估後認為，按照12個月預期信貸虧損方法，應收該等實體款項的預期信貸虧損率不屬重大，並將之視為具低信貸風險，故此虧損撥備並不重大。

就應收第三方的其他應收款項而言，管理層根據過往結算記錄及過往經驗對其他應收款的收回性作出定期整體評估及個別評估。董事認為，本集團其他應收款項的未收回結餘並無固有的重大信貸風險。



管理層討論及分析

流動性風險

為管理流動資金風險，本集團監管及維持現金及現金等價物在管理層認為屬充足的水平，以為本集團的營運提供資金，以及降低現金流量變動的影響。

或有負債及訴訟

於2020年12月31日，本集團並無任何重大或有負債及訴訟(2019年12月31日：無)。

承諾

於2020年12月31日，本集團無資本承擔(2019年12月31日：無)，本集團作為承租人的租賃承擔為0.7百萬元(2019年12月31日：人民幣0.04百萬元)。

關鍵財務比率

於2020年12月31日，流動比率為1.46倍(2019年12月31日：1.21倍)，其資產負債率為65.9%(2019年12月31日：79.2%)。

流動比率根據相應日期的流動資產總額除以流動負債總額再乘以100%計算得出。

資產負債率是根據相應日期的負債總額(流動負債及非流動負債之和)除以資產總額(流動資產及非流動資產之和)再乘以100%計算得出。

表外承諾及安排

於2020年12月31日，本集團概無任何重大資產負債表外承諾及安排。

上市所得款項

本公司H股於2021年1月15日於聯交所主板上市，且已發行94,000,000股新H股。上市所得款項淨額約為1,168百萬港元。有關所得款項將以與招股章程所載方式一致運用：

- 約60.0%將用作物色嚴格篩選的戰略投資及收購機會，以進一步擴充業務規模及地域覆蓋範圍並擴大服務組合；
- 約15.0%將用作豐富本集團的社區增值服務組合；
- 約15.0%將用作提升本集團的信息技術基礎建設及推動智慧社區管理；
- 約10.0%將用作一般業務用途及營運資金。

員工及薪酬政策

人力資源一直是集團最寶貴的資源。截至2020年12月31日，本集團共有8,813名全職僱員。截至2020年12月31日止年度，本集團確認為費用的員工成本為人民幣592.9百萬元(2019年：人民幣583.0百萬元)。

本集團建立了有競爭力的激勵和績效考核體系，包括股權激勵、激勵性薪酬等。從投資拓展、增值服務、基礎服務質量、整體業績等多個維度，對員工的表現進行考核並提供激勵。本集團採取月度、季度、年度以及中長期激勵及分紅相結合、常規激勵與專項激勵相結合的方式激勵員工作出貢獻。為留住人才，從而實現本集團的戰略及經營目標，本公司於2020年5月22日採納股份激勵計劃。根據中國相關法律法規的要求，本集團為中國僱員繳納社會保險基金(包括養老金、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險)及住房公積金。

於釐定董事及高級管理層薪酬時，董事會會參考董事會下屬薪酬委員會的建議，並考慮(其中包括)彼等各自的職責及責任、個人表現及現行市況。

本集團專注於人才培養，並就不同人員的不同需求提供不同的系統化培訓。例如，為公司高級管理人員提供市場分析能力和運營策略類培訓，為中層管理人員提供團隊管理和資源整合能力的培訓，為項目經理提供業務專業化和操作標準化的培訓等，不斷建立健全人才分層培養體系，打通人才成長通道。截至2020年12月31日止年度，本集團累計組織培訓約200場，培訓人次近萬人。



董事、監事及高級管理人員履歷

截至本報告出具日，公司董事、監事、高級管理人員履歷如下：

董事履歷

耿建富先生，56歲，於2020年4月6日獲委任為董事長兼執行董事，負責本集團的決策、戰略規劃及整體管理。耿建富先生於2016年2月加入本集團，直至2020年4月前一直擔任名譽董事長，負責本集團的戰略決策。

加入本集團前，於1995年2月至2000年12月，耿先生於榮盛建設工程有限公司第三分公司(主要從事建築工程的公司)任職經理，負責項目管理。彼於2001年1月加入榮盛房地產發展，並於2016年2月前曾先後出任榮盛房地產發展副總經理兼廊坊分公司總經理及榮盛房地產發展董事會董事，主要負責分公司的全面管理、投資及營銷發展以及物業管理。耿建富先生現時為榮盛房地產發展聯席總裁，負責參與房地產業務整體管理。耿建富先生同時亦擔任榮盛房地產發展多家附屬公司董事及榮盛控股監事。

耿建富先生於1993年7月畢業於中國的中國石油大學，取得企業管理學士學位。於2008年12月，彼透過遠程學習取得中國武漢理工大學產業經濟碩士學位。耿建富先生於2001年12月獲河北省職稱改革領導小組辦公室認可為高級工程師及於2013年9月獲Langfang Construction Engineering Secondary Professional School認可為國家一級註冊建造師。

耿建富先生為耿先生(最終控股股東)的胞弟，耿先生為肖天馳先生(執行董事、董事會秘書兼聯席公司秘書)的岳父。



董事、監事及高級管理人員履歷

肖天馳先生，31歲，於2020年4月6日獲委任為執行董事兼董事會秘書並於2020年6月8日獲委任為聯席公司秘書。彼負責在戰略規劃及資本運營管理方面協助董事長。

加入本集團前，肖先生於2013年9月至2014年8月曾先後於天津市及江蘇省的消防警官培訓基地就職，學習滅火與消防安全相關專業技能及技術。於2013年6月至2017年8月，彼曾任南京市消防支隊興浦路中隊代理副中隊長及副政治指導員，主要負責滅火及救援工作、政治教育及应急管理相關工作。彼其後任職南京市消防支隊鼓樓區大隊參謀，主要負責監督消防相關工作及檢查樓宇內消防設施及設備。於2017年8月，彼獲委任為滄州市公安消防支隊防火監督處監督管理科上尉參謀，負責審閱建築圖則的消防安全規格。肖先生於2018年12月加入榮盛房地產發展出任董事長助理，負責協助榮盛房地產發展董事長處理日常工作安排，監督業務計劃的執行情況，並參與該公司的日常管理，直至2020年4月為止。

肖先生於2013年6月畢業於中國深圳大學，取得工業設計學士學位。

肖先生為耿先生(最終控股股東，並為耿建富先生(董事長兼執行董事)的胞兄)的女婿。

劉勇罡先生，42歲，於2020年4月6日獲委任為執行董事。劉先生於2017年2月加入本集團，出任本集團總經理，負責本集團的整體運營及管理。

加入本集團前，劉先生於2000年7月至2001年7月曾任吉林省城鄉建設開發總公司(主要從事房地產開發的公司)總裁助理，負責協助總裁處理日常工作安排，並參與該公司的管理及運營。於2001年7月至2004年11月，他曾先後擔任長春萬科房地產開發有限公司(深圳證券交易所上市公司萬科企業股份有限公司(股票代碼：000002)的全資附屬公司)的信息主管及營銷主管，分別負責信息披露、媒體關係管理及案場服務管理。於2004年11月至2007年9月，彼擔任長春萬科物業服務有限公司的項目經理，負責物業管理服務。於2007年9月至2011年2月，他曾擔任長春中海物業管理有限公司的總經理，負責整體運營及管理。於2011年4月至2014年1月，他曾任吉林亞泰房地產開發有限公司副總經理，主要負責物業管理及營銷推廣。於2014年1月至2017年2月，他曾任吉林市中聖房地產開發有限公司總經理，主要負責房地產開發及物業管理的整體管理及運營。劉先生曾經擔任維瀾家庭服務(上海)有限公司(主要從事物業管理及房務服務的公司)監事，負責監察董事及高級管理人員。

劉先生於2003年7月畢業於中國國家開放大學(前稱中央廣播電視大學)，取得會計學學士學位。劉先生於2013年5月獲住房和城乡建设部房地產市場監管司認可為註冊物業管理師。



董事、監事及高級管理人員履歷

張文革先生，53歲，於2020年4月6日獲委任為非執行董事，負責為本集團的整體發展提供指引。

張先生於2004年6月加入本集團並擔任本公司總經理，直至2007年7月為止，期間彼負責整體運營及管理。彼於2006年12月獲委任為執行董事，並於2018年2月辭任。

加入本集團前，張先生在酒店及物業管理行業擁有逾十年工作經驗。張先生於2007年7月加入榮盛房地產發展，先後擔任廊坊分公司副總經理、物業管理中心物業管理總監及總經理，直至2017年7月為止，期間彼負責榮盛集團物業管理部整體管理及運營。張先生現時亦擔任榮盛房地產發展旗下多家附屬公司的董事兼總經理，負責該等附屬公司的整體運營及管理。

張先生於1992年7月畢業於中國北京第二外國語學院，取得俄語及日語雙學士學位。

金文輝先生，51歲，於2020年4月6日獲委任為獨立非執行董事，負責為董事會提供獨立意見。

於1994年6月至1997年12月，金先生於北京石油化工學院擔任教師。於1997年12月至2003年12月，彼先後於中鵬會計師事務所擔任審計經理及高級合夥人，負責管理審計項目。於2004年5月至2009年7月，彼曾任榮盛控股的總裁助理、財務總監、董事會董事及副總裁，並為榮盛創業投資有限公司(榮盛控股的附屬公司)的執行總經理，主要負責與財務、審計及投資有關的管理營運。彼於2006年1月於榮盛房地產發展任董事，負責財務管理及業務決策，直至2012年1月為止。於2007年5月至2016年2月，彼亦任廊坊瑞盛投資股份有限公司(榮盛房地產發展的附屬公司)的監事，負責監察董事及高級管理人員。於2016年2月之後，金先生並無於榮盛控股集團擔任任何職務。於2011年3月，金先生創辦北京佳禾金輝創業投資公司(主要從事投資管理及商業諮詢的公司)。彼現任其董事長兼總經理，主要負責戰略規劃及日常運營管理。

金先生現時擔任Oxford Vacmedix UK Ltd.及常州牛津石鬆生物科技有限公司的董事，該等公司均主要從事生物醫療及生物科技開發、技術轉移及提供技術服務。彼負責制定公司戰略及發展計劃。

金先生於1994年7月畢業於中國北京石油化工學院，取得會計學學士學位。彼於2005年5月畢業於新加坡南洋理工大學，通過遠程教育取得工商管理碩士學位。彼於2010年12月畢業於中國天津財經大學，取得金融博士學位。金先生於1997年5月獲中國財政部認可為註冊會計師。彼於2003年7月獲中國證券業協會頒發獨立董事資格證書。



董事、監事及高級管理人員履歷

根據日期為2020年12月18日的委任書，金先生作為獨立非執行董事有權每年收取酬金人民幣150,000元。

蕭志雄先生，50歲，於2020年4月6日獲委任為獨立非執行董事，負責為董事會提供獨立意見。

蕭先生於1994年8月加入畢馬威會計師事務所(香港)擔任會計師，並於2008年7月成為合夥人。彼於2018年6月退任前擔任畢馬威中國房地產業主管合夥人及畢馬威中國(華南區)資本市場發展主管合夥人。彼於2019年9月獲委任為綠景(中國)地產投資有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代號：0095)的執行董事。蕭先生目前亦擔任均於聯交所上市的公司東江環保股份有限公司(股份代號：0895)及China Gas Industry Investment Holdings Co. Ltd.(股份代號：1940)的獨立非執行董事。

蕭先生於1994年12月畢業於香港中文大學，取得工商管理學士學位。蕭先生現為香港會計師公會(香港會計師公會)執業會計師、美國註冊會計師協會(AICPA)會員及香港獨立非執行董事協會(HKiNEDA)會員。

根據日期為2020年12月18日的委任書，蕭先生作為獨立非執行董事有權每年收取酬金人民幣150,000元。

唐義書先生，50歲，於2020年8月18日獲委任為獨立非執行董事，負責為董事會提供獨立意見。

於1993年7月至1998年9月，唐先生於北京物資學院擔任教師。於1998年9月至2004年6月，彼於中實會計師事務所有限公司先後擔任項目經理、部門經理、副總經理及合夥人，主要負責審計部門的業務發展及整體管理。於2004年7月至2009年9月，彼於北京立信長江會計師事務所有限公司擔任合夥人兼副主任會計師，主要負責業務開發及審計、諮詢和質量控制多個部門的整體管理。於2009年9月至2017年11月，彼為利安達會計師事務所(特殊普通合夥)的合夥人。彼目前為中興華會計師事務所(特殊普通合夥)的合夥人、榮邦控股有限公司的董事、Nexia Asia Pacific的董事、Nexia China Umbrella Organization的秘書長及北京市人民政府國有資產監督管理委員會的外部理事。

唐先生於1993年7月畢業於中國北京物資學院，取得管理工程學士學位。彼於2002年8月畢業於澳洲Deakin University，透過遠程學習取得會計碩士學位。唐先生現為中國註冊會計師及澳洲註冊會計師。

根據日期為2020年12月18日的委任書，唐先生作為獨立非執行董事有權每年收取酬金人民幣150,000元。



董事、監事及高級管理人員履歷

監事履歷

景中華先生，43歲，於2020年4月6日獲委任為監事。

加入本集團前，景先生於2000年7月至2003年12月擔任深圳市南油(集團)有限公司(主要從事房地產開發的公司)的會計經理，彼負責管理及監督會計部的日常運營、監察及分析會計數據，以及編制財務報告或報表。於2004年4月至2010年3月，彼於金地(集團)股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，股票代碼：600383)西安分公司先後擔任會計經理及財務經理，負責監督公司預算的整體編制、管理及監察並進行財務分析、匯報及管理活動。於2010年3月至2015年6月，彼先後擔任龍湖集團控股有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代號：0960)西安分公司財務部副總經理及財務中心總監，主要負責財務管理、稅務管理以及監督審計及財務事宜。彼於2015年7月加入榮盛房地產發展，最先擔任財務中心總經理，直至2020年2月為止。彼其後獲晉升為且現任副總裁，負責財務中心的運營及管理、財務管理及會計管理。

景先生於2000年7月畢業於中國江西財經大學，取得會計學學士學位。彼於2005年12月獲中國財政部註冊會計師考試委員會認可為註冊會計師。

董慧女士，41歲，於2020年4月6日獲委任為監事。董女士自2020年3月加入本集團起一直擔任本公司人力資源及行政事務總監，負責管理人力資源及行政事務。加入本集團前，自2003年7月至2008年4月，董女士擔任中國輕工建設工程總公司(主要從事項目管理、技術服務、技術諮詢及建設監督的公司)的人力資源專員，主要負責人力資源相關工作。於2008年4月，彼加入榮盛房地產發展，先後擔任廊坊分公司的人力資源總監、服務監督總監及榮盛房地產發展的人力資源總監，彼主要負責人力資源管理，直至2020年3月為止。

董女士於2003年7月畢業於中國西安工業大學，取得人力資源管理學學士學位。董女士於2011年12月取得中國人力資源和社會保障部頒發的一級人力資源管理證書。



董事、監事及高級管理人員履歷

劉紀鋒先生，40歲，於2020年4月6日獲委任為監事。劉先生於2019年5月加入本集團，擔任本公司法律經理，負責本集團法律事務及法律團隊的管理。

加入本集團前，自2007年6月至2009年7月，劉先生擔任山東睿澤律師事務所的律師助理，並協助提供不同法律服務。自2009年7月至2013年10月，劉先生於青島青房融資擔保集團有限公司(前稱青島青房擔保集團有限公司)(主要從事融資擔保的公司)工作，負責融資擔保業務的盡職調查及審查。於2013年10月，彼加入北京市浩東(青島)律師事務所，擔任律師並從事在不同範疇提供法律服務，直至2016年3月為止。自2016年3月至2019年5月，彼先後擔任青島廣順房地產有限公司的法律主管及樂生活智慧小區服務集團股份有限公司的法務經理，負責法律事務。青島廣順房地產有限公司為一間主要從事房地產開發的公司，而樂生活智慧小區服務集團股份有限公司則為一間物業管理公司。

劉先生於2005年7月畢業於中國海南大學，取得法學學士學位。於2008年2月，劉先生取得中國司法部頒發的法律職業資格證書，於2017年2月取得中國證券業協會頒發的證券資格證書以及於2018年7月取得中國商業聯合會頒發的投資項目分析師的資格。

王建東先生，55歲，於2020年5月22日獲委任為監事。

於1995年8月至1997年5月，王先生曾任廊坊市金橋房地產開發有限公司(主要從事房地產開發的公司)副經理，負責制定區域項目投資及發展戰略，並執行公司的發展計劃。彼其後曾擔任廊坊經濟技術開發區物業管理公司經理。於1998年4月至2005年8月，彼擔任廊坊開發區永成物業服務有限公司(主要從事物業管理的公司)經理，負責該公司的整體運營及管理。彼現時分別於廊坊國際展覽集團有限公司(主要從事展覽布置服務及物流管理的公司)及河北金項物業集團有限公司(主要從事物業管理的公司)擔任董事長，負責決策、戰略規劃及整體管理。

王先生現時擔任河北省會展業協會副會長及廊坊市工商聯合會副主席。王先生於2001年12月透過遠程學習完成中國中共河北省委黨校函授學院的經濟管理課程。彼於2002年11月完成中國對外經濟貿易大學的工商管理課程。王先生於2009年9月取得廊坊市職稱改革領導小組辦公室頒發的助理工程師資格證書。

根據日期為2020年12月18日的服務合約，王先生作為監事有權每年收取酬金人民幣60,000元。



董事、監事及高級管理人員履歷

張元鵬先生，28歲，於2020年5月22日獲委任為監事。

自2018年3月起，張先生擔任中裕燃氣控股有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號：3633）總裁助理，負責實施總裁委派的各項工作並與不同部門協調。

張先生於2015年6月畢業於中國武漢大學，取得金融學學士學位。彼於2017年12月畢業於香港嶺南大學，取得人力資源管理及組織行為學碩士學位。

根據日期為2020年12月18日的服務合約，張先生作為監事有權每年收取酬金人民幣60,000元。

高管履歷

許斌先生，46歲，於2019年6月加入本集團時獲委任為財務總監，負責本集團的財務管理。

加入本集團前，自1997年8月至2001年11月，許先生於中友會計師事務所有限公司擔任項目經理，負責籌組及執行業務項目。自2001年11月至2011年3月，彼擔任華清基業投資管理有限公司（主要從事房地產開發及項目投資的公司）的財務總監，主要負責整體財務管理。自2011年3月至2017年9月，彼擔任北京巔峰智業旅遊文化創意股份有限公司（主要從事旅遊規劃及設計的公司）的財務總監及董事會秘書，負責整體財務管理及董事會的秘書工作。自2017年9月至2019年6月，彼擔任北京首旅景區投資管理有限公司（主要從事旅遊景區投資及營運的公司）的財務總監，負責整體財務管理。自2019年1月至2019年5月，彼擔任福建省南靖土樓旅遊開發有限公司（主要從事旅遊項目開發及營運的公司）董事會的董事，負責業務決策制訂。許先生現時擔任東港股份有限公司（於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：002117）的獨立董事，負責向董事會提供獨立意見。

許先生於1997年7月畢業於中國中央財經大學，取得會計學學士學位。許先生於2001年4月獲中國北京註冊會計師協會認可為註冊會計師。彼於2013年4月及2015年4月分別取得中國深圳證券交易所頒發的董事會秘書資格及中國上海證券交易所頒發的獨立董事資格。



董事、監事及高級管理人員履歷

賴鴻飛先生，40歲，於2018年11月加入本集團時獲委任為副總經理，負責質量控制、營運管理、市場發展及併購。

加入本集團前，自2002年7月至2010年11月，賴先生為深圳鵬基物業管理服務有限公司南京分公司企業管理部部長，負責質量管理、營運管理及市場開發。彼其後擔任南京和度商業管理有限公司(前稱南京和度物業服務有限公司)的常務副總經理，負責質量管理、市場開發及業務管理，直至2015年12月為止。自2015年12月至2017年8月，賴先生擔任西藏新城悅物業服務股份有限公司南京分公司的助理總經理，其後於2017年8月至2018年10月任龍湖物業服務集團有限公司南京分公司的市場開發總監，負責市場擴張及併購管理。

賴先生於2002年6月取得中國贛南師範學院體育系文憑。賴先生於2015年1月獲認可為江蘇省人力資源和社會保障廳頒發的物業管理師。

孟慶斌先生，37歲，於2019年7月加入本集團時獲委任為副總經理，負責增值服務、品牌中心及互聯網相關業務的管理。

加入本集團前，自2007年10月至2009年1月，彼先後擔任北京安信瑞德房地產經紀有限公司(主要從事房地產投資及經紀服務的公司)的資產顧問及分行經理，負責房地產經紀業務管理及市場開發。自2009年1月至2013年1月，彼擔任北京和順嘉偉房地產經紀有限公司(前稱北京思源創新房地產經紀有限公司)(主要從事提供房地產經紀服務的公司)的區域業務經理，主要負責房地產經紀業務的設立及執行工作、市場開發及參與該集團業務戰略。彼隨後擔任北京搜狐新媒體信息技術有限公司(主要從事房地產互聯網廣告、電子商務和增值服務的公司)營銷中心總監。自2016年7月至2019年7月，彼擔任龍湖物業服務集團有限公司社商經營部租售中心與資產管理中心總監，主要負責該公司全國租售及資產業務的整體管理。

孟先生於2006年6月畢業於中國甘肅農業大學，取得園林系學士學位。



企業管治報告

企業管治實踐

本集團致力達到高水平的企業管治，以保障股東的整體利益。

自上市以來，本公司已採納並應用上市規則附錄十四所載企業管治守則作為其本身的企業管治守則。據董事所深知，本集團自上市日期起至本報告日期止期間已遵守企業管治守則下所有適用守則條文。

董事會

董事會組成

截至本報告日期，董事會由三名執行董事（分別為耿建富先生（董事長），肖天馳先生和劉勇罡先生）、一名非執行董事（張文革先生），及三名獨立非執行董事（分別為金文輝先生，蕭志雄先生及唐義書先生）組成。董事及其角色和職能的最新清單分別發佈在聯交所和本公司的網站上。彼等的姓名及履歷詳情載於本報告「董事、監事和高級管理人員履歷」一節。董事會擁有對公司運營的總體管理，及監督和制定總體業務戰略的職責。

除本報告「董事、監事和高級管理人員履歷」一節中披露的資料外，本公司各董事、監事、董事長及總裁之間並無財務、業務、家庭及其他重大關係或相關關係。

自上市至今，董事會始終符合《上市規則》第3.10(1)和(2)條有關任命至少三名獨立非執行董事，及至少一名獨立非執行董事具有適當專業資格或會計、財務管理專業知識的董事。三名獨立非執行董事佔董事會的三分之一以上，符合《上市規則》第3.10A條的要求，即上市發行人的獨立非執行董事必須至少代表董事會的三分之一。董事會認為，董事會有足夠的獨立性來維護股東的利益。

董事職責

董事會負責監督公司的所有主要事項，包括制定和批准所有政策事項、總體戰略、內部控制和風險管理系統，並監督高級管理人員的履職情況。董事必須從公司整體利益出發客觀地做出決定。截至本報告日期，董事會由七名董事組成，包括三名執行董事、一名非執行董事和三名獨立非執行董事。董事的姓名和個人履歷在本報告的「董事、監事和高級管理人員履歷」一節中列示。

截至2020年12月31日止年度，本公司董事、監事和高級管理人員的責任保險由本公司維護，以防範和覆蓋在履行職責過程中可能產生的某些法律責任。

董事會授權

由執行董事和其他高級管理人員組成的管理層被授權執行董事會通過的戰略和方針，並負責本集團的日常管理和運營。執行董事與高級行政人員定期開會，以檢討本集團整體業務的表現，統籌整體資源，並作出財務及營運決策。董事會還就其管理權力(包括管理層應向其報告的情況)給出明確的指示，並將定期審核授權安排，以確保它們適合本集團的需求。

董事對財務報表的責任

董事確認其有責任根據法定要求和適用的會計準則編制本集團的綜合財務報表。董事亦確認其責任，以確保及時發佈本集團的綜合財務報表。董事並不知悉與事件或條件有關的任何重大不確定因素，這些不確定因素可能對本公司的持續經營能力構成重大影響。因此，董事已按持續經營標準編制本集團的綜合財務報表。

獨立非執行董事

獨立非執行董事憑藉其獨立判斷在董事會中發揮著重要作用，其觀點在董事會的決策中具有重要意義。獨立非執行董事的職能包括對公司的戰略、績效和控制等問題持公正的看法和判斷；並審查公司的績效並監督績效報告。

所有獨立非執行董事均具有廣泛的學術、專業、行業知識及管理經驗，並通過向董事會提供專業建議為公司的發展做出了積極的貢獻。

獨立性確認

獨立非執行董事的獨立性已根據適用的《上市規則》進行了評估，並且本公司已收到各獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條就其獨立性的年度書面確認。本公司認為，所有獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所載的評估獨立性的指引，且均為獨立人士。



企業管治報告

董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策，該政策闡明了實現董事會多元化的方法。公司認識到並擁護多元化董事會的好處，並認為董事會層面多元化是支持實現公司戰略目標和可持續發展的重要要素。本公司力求通過考慮多個因素來實現董事會的多元化，這些因素包括但不限於性別、年齡、文化和教育背景、種族、專業經驗、技能、知識和服務年限。董事會的所有任命均基於精英管理，並根據客觀標準考慮候選人，同時充分考慮到董事會多元化的好處。

董事會由七名董事組成，這些董事具有全面均衡的知識、技能和經驗，包括物業管理、會計、投資、工程和財務管理領域。他們獲得了各項專業學位，包括工程、工商管理、經濟學和會計學。董事會有三名獨立非執行董事，他們具有不同的行業背景，佔董事會成員的三分之一以上。

公司也已經並將繼續採取措施，以提升公司各個層面的多元化，包括但不限於董事會和管理層層面。儘管公司認識到董事會的現有組成可以提高董事會的多樣性，但會繼續參照董事會的多元化政策，根據實際情況適用委任規則。

關於董事會中的性別多元化，董事會多元化政策進一步規定，董事會應在選擇合適的人選並提出建議時，應趁機增加女性成員的比例。該集團還將確保在招聘中高級職位時存在性別差異，以便將來有女性高級管理人員和董事會的潛在繼任者。公司的目標是參考利益相關者的期望以及國際和本地推薦的最佳實踐，在性別多樣性之間保持適當的均衡。

提名委員會負責確保董事會成員的多元化並將不時檢討董事會多元化政策，以確保其持續有效。

委任、重選及罷免董事

根據公司章程細則，董事由股東大會選舉產生，董事任期(包括非執行董事)自於股東大會上通過決議案之日起至本屆董事會任期屆滿為止。每屆董事會任期三年，任期屆滿後董事可重選連任。

在董事任期屆滿之前的任何時間，股東可以在根據公司章程細則召集和舉行的任何股東大會上，以普通決議案的方式通過罷免董事，儘管章程中有相反規定或存有公司與該董事之間達成的任何協議(但不影響根據該協議提出的任何損害賠償要求)。

董事培訓與職業發展

每位新任命的董事在任命時都會得到全面、正式和定制化的培訓。隨後，董事將獲得有關上市規則、法律和其他監管要求，以及本集團業務發展的最新動態，並鼓勵他們參與持續的專業發展以拓展其知識和技能。截至2020年12月31日止年度，所有董事均參與了持續專業發展計劃。

董事會會議

董事會定期開會，討論及制定本集團的整體策略、營運及財務表現。董事可以親自參加，也可以通過電子通訊方式參加。根據企業管治守則第A.2.1條，董事會按每季度約一次的頻次，於每年舉行至少四次定期會議，如有需要將安排臨時會議。每次定期會議的日期均事先確定，以便董事親自出席會議。根據企業管治守則A.2.7，本公司亦將至少每年與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議。由於本公司於2021年1月15日上市，董事長於截至2020年12月31日止年度內並無安排與獨立非執行董事的相關會議。

截至2020年12月31日止年度，董事為本集團事務做出了積極貢獻，並召開了五次董事會會議。

董事出席記錄

截至2020年12月31日止年度，董事出席董事會，董事會各專業委員會和股東大會的出席記錄如下：

姓名	截至2020年12月31日止年度的出席會議次數／舉行的會議次數				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東大會
執行董事					
耿建富先生(董事長)	5/5	不適用	不適用	不適用	3/3
肖天馳先生	5/5	不適用	不適用	不適用	3/3
劉勇罡先生	5/5	不適用	不適用	不適用	3/3
非執行董事					
張文革先生	5/5	不適用	不適用	不適用	3/3
獨立非執行董事					
金文輝先生	5/5	不適用	不適用	不適用	3/3
蕭志雄先生	5/5	不適用	不適用	不適用	3/3
施偉鋼先生(於2020年6月12日辭任)	3/3	不適用	不適用	不適用	2/2
唐義書先生(於2020年8月18日委任)	1/1	不適用	不適用	不適用	不適用

註：唐義書先生於2020年8月18日獲委任為董事，由彼獲委任為董事日期起至2020年12月31日期間，董事會舉行了1次會議。



企業管治報告

提名政策

提名委員會採用各種方法來確定董事候選人，包括董事會成員、管理層的建議。此外，提名委員會還將考慮股東適當提交的董事候選人。提名委員會對董事候選人的評估可能包括但不限於審查履歷和工作經歷、個人面試、專業和個人推薦信的核實以及執行背景調查。董事會將考慮提名委員會的建議並負責指定將由股東在公司股東大會上選舉的董事候選人，或任命合適的候選人擔任董事以填補董事會空缺或作為董事會成員的補充，遵守公司章程。所有董事任命均應通過任命書和／或服務合同確認，其中應載明董事任命的主要條款和條件。

提名委員會應考慮以下資格要求，此為候選人向董事會推薦潛在的新董事或繼續提供現有董事的最低要求：

- 最高的個人和職業道德與誠信；
- 在被提名人領域證明的成就和能力以及行使合理的商業判斷能力；
- 與現有董事會相輔相成的技能；
- 協助和支持管理層並為公司的成就做出重大貢獻的能力；
- 瞭解董事會成員所需的受托責任，以及勤勉履職所需的時間和精力；
- 獨立性：獨立非執行董事候選人應符合《上市規則》所要求的「獨立性」標準，董事會的組成應符合《上市規則》的規定。

提名委員會也可考慮認為其他符合本公司及股東整體利益的其他因素。

遵守董事進行證券交易的標準守則

自上市以來，本公司已採用標準守則作為董事進行本公司證券交易的準則。經與全體董事進行具體查詢後，每位董事均已確認，自上市日期至本報告日期，其已遵守標準守則及《證券交易守則》下所有適用守則條文。

根據公司的要求，公司的相關管理人員和僱員也受標準守則的約束，該守則禁止他們在擁有與證券有關的內幕信息的任何時候買賣公司證券。公司未獲悉相關人員和僱員違反標準守則的事件。

高級管理人員的薪酬

根據企業管治守則的守則條文B.1.5，截至2020年12月31日止年度的高級管理層成員（董事除外）的年度薪酬等級如下：

高級管理人員人數

人民幣3,000,000元至人民幣3,500,000元

3

股利政策

在遵守適用法律法規和公司章程的前提下，本集團預計每年派發的股息不得少於稅後利潤的25%。股利的支付和金額（如有）取決於本集團的經營業績、現金流量、財務狀況、對股利的法定和監管限制、未來前景以及其他相關因素。股東將有權根據已繳納或記入股份的已繳股款按比例收取該股利。股利的宣派、支付和金額將完全由公司決定。建議派付股息亦須由董事會酌情決定，而末期股息之任何宣佈均須獲得股東批准。董事會將每年審核股利政策，不保證在任何特定期間以任何特定金額宣派或支付股息。

企業管治職能

董事會負責履行企業管治職責，包括：

- 制定和審查公司有關公司治理的政策和做法；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司遵守法律及法規規定的政策及常規；
- 制定、審查和監督適用於員工和董事的行為準則和合規手冊；及
- 審查公司對上市規則附錄14（《企業管治守則》和《企業管治報告》）的遵守情況。

截至2020年12月31日止年度，董事會已履行上述職責。



企業管治報告

董事長與總經理

截至2020年12月31日止年度，董事長和總理由不同人員分別任職。董事長由耿建富先生擔任，總理由劉勇罡先生擔任。董事長與總經理的職責分離確保了董事長在管理和領導董事會方面的職責與總經理在管理公司業務方面的職責有明顯的區別。

董事會委員會

董事會已成立三個委員會，並設有書面職權範圍，以監督本集團相關事務。

審核委員會

本公司根據上市規則第3.21至3.23條成立審核委員會，並根據上市規則附錄十四所載企業管治守則訂立書面職權範圍。審核委員會的主要職責是檢討及監督本集團的財務報告程序及內部監控系統，風險管理及內部審核，向董事會提供意見，以及履行董事會可能委託的其他職責。

截至本報告日期，審核委員會由三名成員組成，包括蕭志雄先生及金文輝先生兩位獨立非執行董事，張文革先生一位非執行董事。審核委員會主席為蕭志雄先生，彼為獨立非執行董事，具有適當的會計及相關財務管理專業知識，符合上市規則第3.21條要求。根據審核委員會的職權範圍，審核委員會應每年至少舉行兩次會議，如情況需要，可舉行多次會議。由於本公司於2021年1月15日上市，因此於截至2020年12月31日止年度並無召開審核委員會會議。

於2021年3月29日，審核委員會與本公司高級管理層和獨立核數師舉行了一次會議，以考慮(1)審議截至2020年12月31日止年度的全年業績公告；並(2)審查和討論本集團的風險管理和內部控制系統，本公司內部審計和風險控制職能的有效性；(3)續聘核數師；(4)本集團截至2020年12月31日止年度的經審核財務報表以及獨立核數師的意見和報告等內容，並將報告提交董事會批准。

薪酬委員會

本公司已按照上市規則附錄十四所載《企業管治守則》成立薪酬委員會，並訂有書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責是就董事和高級管理人員的薪酬政策和結構，以及建立正式、透明的程序制定有關薪酬的政策，並就此向董事會提供建議；就每名執行董事和高級管理人員的薪酬方案向董事會提供建議，並參考不時達成的公司目標，審查和批准基於績效的薪酬。所有董事及高級管理人員的薪酬均由薪酬委員會定期監控，以確保其薪酬水平合適。

截至本報告日期，薪酬委員會由三名成員組成，包括耿建富先生一位執行董事，唐義書先生、金文輝先生兩位獨立非執行董事。薪酬委員會主席為唐義書先生。

由於本公司於2021年1月15日上市，因此於截至2020年12月31日止年度並無召開薪酬委員會會議。

於2021年3月29日，薪酬委員會舉行了一次會議，以考慮建議股東授權董事會釐定董事薪酬，並就2020年執行董事和高級管理層的薪酬方案提出建議，並將議案提交董事會批准。

提名委員會

本公司已按照上市規則附錄十四所載《企業管治守則》成立提名委員會，其職權範圍為書面規定。提名委員會的主要職責是定期審查董事會的結構、規模和組成，並就董事會組成的任何擬議變更向董事會提出建議；確定、甄選董事會成員或提名董事候選人，或向董事會提出建議，並確保董事會成員的多樣性；評估獨立非執行董事的獨立性，並就與董事的任命，重新任命和罷免以及董事的繼任計劃有關的事項向董事會提出建議。

截至本報告日期，提名委員會由三名成員組成，包括耿建富先生一名執行董事，蕭志雄先生、唐義書先生兩位獨立非執行董事。提名委員會主席為耿建富先生。

由於本公司於2021年1月15日上市，因此於截至2020年12月31日止年度並無召開提名委員會會議。

於2021年3月29日，提名委員會舉行了一次會議，以審查公司董事會的架構、人數、組成等情況；以及檢討董事會成員多元化的政策及其可計量目標及達標進度；評核獨立非執行董事獨立性，並將議案提交董事會批准。



企業管治報告

財務報告系統、風險管理和內部控制系統

財務報告系統

董事會在財務部門的支持下，負責編制本公司和本集團的財務報表。在編制財務報表時，採用了香港財務報告準則，並且一貫使用和應用了適當的會計政策。董事會旨在向股東的年度報告和中期報告中對本集團的業績進行清晰、平衡的評估，並及時作出適當的披露和公告。根據企業管治守則的守則條文C.1.1，管理層將向董事會提供解釋和信息，以使董事會能夠對提交董事會批准的財務和其他信息進行知情評估。

本公司外部核數師羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍和報告職責在本報告第65至68頁的「獨立核數師報告」中規定。

風險管理與內部控制系統

董事會知悉須持續負責全面維持本集團之適當及有效的風險管理及內部控制制度並至少每年檢討其有效性。

董事會和高級管理層負責建立、審查和實施本集團的風險管理和內部控制系統。內部控制系統涵蓋了集團運營的所有主要方面，其中包括銷售、採購、財務報告、資產管理、預算和會計流程。本集團的風險管理與內部控制系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。本集團還具有內部審計和風險控制職能，主要對風險管理和內部控制系統的充分性和有效性進行分析和獨立評估，並至少每年向高級管理層報告其發現。

關於本集團的風險管理和內部控制措施，本集團制定了一套全面的政策和準則，其中詳細規定了內部控制標準、用於識別、評估及管理重大風險的流程、職責分工、批准程序和人員責任制的各個方面。本集團亦進行定期內部評估及培訓，以確保其僱員對該等政策及指引有足夠的瞭解。截至2020年12月31日止年度，本集團已實施程序及內部監控以處理及披露內幕消息。本集團尤其：

- 已嚴格按照《上市規則》的披露要求以及香港證券及期貨事務監察委員會於2012年6月發佈的「內幕信息披露指引」進行了處理；
- 已經建立了自己的披露義務程序，其中規定了評估潛在內部信息以及處理和傳播內部信息的程序和控制。程序已傳達給公司的高級管理人員和員工，並由公司監控其執行情況；
- 通過財務報告，公告和網站等管道向公眾進行了廣泛、非排他性的信息披露。

風險管理和內部控制系統由審核委員會和執行董事進行持續審查和評估(涵蓋所有重大控制，包括財務、營運及合規控制)，並將至少每年由董事會進一步審查和評估一次。在截至2020年12月31日止年度，董事會通過審核委員會審查本公司的內部控制與風險管理系統，並認為該等系統乃有效和充分的。

核數師酬金

截至2020年12月31日止年度，就羅兵咸永道會計師事務所的審計服務的報酬為人民幣1.9百萬元人民幣。

聯席公司秘書

截至本報告日期，肖天馳先生和外部服務提供商SWCS Corporate Services Group (Hong Kong) Limited的黃儒杰先生擔任聯席公司秘書。黃先生於本公司的主要聯絡人為肖天馳先生。截至2020年12月31日止年度，黃先生已接受至少15小時的相關專業培訓，以更新其技能和知識。肖先生於2020年6月8日獲委任為聯席公司秘書，並將遵守上市規則第3.29條規定，將於2021年接受不少於15小時的相關專業培訓。

股東權利

本公司平等對待所有股東，確保股東能充分行使權利，保護其合法權益；能夠嚴格按照相關法律法規的要求召集、召開股東大會。本公司的治理結構確保所有股東，特別是中小股東享有平等的權利，並承擔相應的義務。

召開臨時股東大會

根據本公司章程之規定，董事會可於其認為的恰當情況下召開臨時股東大會。股東要求召集臨時股東大會或者類別股東會議，應當按照下列程序辦理：

- (一) 單獨或合併持有有表決權的股份總數百分之十以上股份的股東，可以簽署一份或者數份同樣格式內容的書面要求，提請董事會召集臨時股東大會或者類別股東會議，並闡明會議的議題。董事會在收到前述書面要求後應當儘快召集臨時股東大會或者類別股東會議。前述持股數按股東提出書面要求日計算。
- (二) 如果董事會在收到前述書面要求後三十日內沒有發出召集會議的通告，監事會可以在董事會收到該要求後四個月內自行召集會議，監事會不召集和主持的，單獨或者合計持有百分之十以上股份的股東可以自行召集和主持，召集的程序應當盡可能與董事會召集股東會議的程序相同。

監事會或股東因董事會未應前述舉行會議而自行召集並舉行會議的，其所發生的合理費用，應當由公司承擔，並從公司欠付失職董事的款項中扣除。



企業管治報告

股東在股東大會提出建議的程序

股東可通過向股東大會提出臨時提案和出席股東大會要求發言兩種方式向股東大會提出建議。

公司召開股東大會，單獨或合計持有公司有表決權的股份總額百分之三以上(含百分之三)的股東，有權在股東大會召開十日以前以書面形式提出臨時提案並提交召集人，股東大會召集人應在當在收到提案後二日內發出股東大會補充通知，通知其他股東，並將提案中屬於股東大會職責範圍內的事項，列入該次會議的議程提交股東大會審議。

股東可透過ir@roiserv.com直接送交建議事宜。

股東出席股東大會可以要求發言。股東大會發言包括書面發言和口頭發言。要求發言的股東或股東代理人，應當在表決前向董事會秘書或會議主持人進行發言登記。發言順序按登記順序安排。

向董事會查詢

股東可隨時向本公司董事或管理層提出問題、要求索取公開數據及提供意見與建議。有關問題、要求及意見可郵寄至中國河北省廊坊市經濟技術開發區祥雲道81號榮盛發展大廈或電郵至ir@roiserv.com。

憲章文件

本公司已根據上市規則的要求修訂了公司章程，經修訂的公司章程自上市日期起生效。公司章程可在本公司網站及聯交所網站查詢。

不競爭承諾

於2020年12月19日，控股股東各自以本公司為受益人訂立不競爭契據(「承諾」)，據此，各控股股東已(其中包括)不可撤銷及無條件地向本公司承諾，其不會，並將促使其緊密聯繫人不會與本集團的業務進行競爭。承諾詳情載於招股章程「與控股股東的關係 — 不競爭契據」一節。

本公司將於後續年報中就承諾履行情況作出適當披露。

董事會欣然提交本集團截至2020年12月31日止年度的年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司及附屬公司主要從事物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。對本集團截至2020年12月31日止年度的收入和經營業績的分析載年度報告第102頁的本集團綜合財務報表附註6。

業務的地域分析

截至2020年12月31日止年度，本集團按客戶地理位置的經營收入分析載於綜合財務報表附註5內。

業績及總體表現

本集團截至2020年12月31日止年度的業績載於本報告第69頁的綜合全面收益表。

業務回顧

本集團業務回顧，包括對本集團面臨的主要風險和不確定性的討論以及對本集團業務未來可能發展的蹟象，載於「董事會報告」和「管理層討論與分析」兩節。「董事會報告」和「管理層討論和分析」分別位於本報告的第50至62頁和第14至30頁。

自截至2020年12月31日的財政年度結束以來發生的影響本集團的重要事件的詳情載於本報告第148頁的合併財務報表附註35。年度報告第14至30頁的「管理層討論和分析」部分列出了使用財務關鍵績效指標對本集團的年度績效進行的分析。有關公司與員工、客戶和供貨商的主要關係的說明，請參閱本報告「管理層討論和分析 — 員工及薪酬政策」和「董事會報告 — 主要客戶和供貨商」部分。

該等討論構成董事會報告的一部分。

環境政策及履行

本集團致力於其經營所在的環境和小區的長期可持續性。本集團遵守適用環境保護法律及法規開展業務，並已按照適用中國法律及法規的要求標準實施相關的環境保護措施。本集團環境政策及履行的進一步詳情將於本公司截至2020年12月31日止年度的環境、社會及管治報告中披露，該報告將按上市規則規定適時發佈。



董事會報告

遵守相關法律法規

就董事會及管理層所知，本集團已在所有重大方面遵守對本集團業務及營運有重大影響的有關法律及法規。截至2020年12月31日止年度，本集團概無重大違反或不遵守適用法律法規的情況。

末期股利

董事會建議派發截至2020年12月31日止年度的2020年建議末期股息每股人民幣0.15元(稅前)，以現金形式派發。2020年建議末期股息有待股東於2021年6月30日(星期三)舉行的2020年股東周年大會批准。內資股股東的2020年建議末期股息將以人民幣宣派及支付，而H股股東的2020年建議末期股息將以人民幣宣派並以港元支付，其匯率將根據中國人民銀行於2020年股東周年大會召開前五個營業日發佈的平均匯率計算。待股東於2020年股東周年大會上批准後，2020年建議末期股息預計將於2021年8月31日(星期二)或之前支付。

截至本報告日期，概無股東放棄或同意放棄任何股息的安排。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將適時暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

為釐定有權出席股東周年大會並於會上發言及投票的資格

為釐定有權出席2020年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將由2021年6月25日(星期五)至2021年6月30日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間本公司將不會辦理任何本公司股份過戶登記。為合資格出席2020年股東週年大會並於會上投票，未登記為本公司股份持有人之人士務請將所有過戶文件連同相關股票，於2021年6月24日(星期四)下午四時三十分前送交本公司H股過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以便辦理股份過戶登記手續。

為釐定有權獲得2020年建議末期股息的資格

股份過戶登記手續將於2021年7月7日(星期三)至2021年7月9日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停，期間不會進行股份過戶登記手續。為確定有權獲得2020年建議的末期股息，尚未登記過戶文件的H股股東須將所有填妥的股份過戶表格連同有關之股票，於2021年7月6日(星期二)下午四時三十分前交回本公司之H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以進行登記。

代扣代繳非居民企業股東企業所得稅

根據於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》及其實施條例、國家稅務總局於2008年11月6日頒佈並實施生效的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》(國稅函[2008]897號)等，中國境內企業就2008年1月1日起財政期間向非居民企業股東分派2008年及以後年度股息時，其須代該等非居民企業股東代扣代繳10%的企業所得稅。因此，作為中國境內企業，本公司在向名列於H股股東名冊上的非居民企業股東(即以非個人股東名義持有H股的任何股東，包括但不限於香港中央結算(代理人)有限公司、其他代理人、受托人或以其他組織及集團名義登記的H股股東)分派年度股息前將從中代扣代繳10%作為企業所得稅。非居民企業股東在獲得股息之後，可以自行或通過委託代理人或本公司，向主管稅務機關提出享受稅收協議(安排)待遇的申請，提供證明自己為符合稅收協議(安排)規定的實際受益所有人的數據。主管稅務機關審核無誤後，將就已徵稅款和根據稅收協議(安排)規定稅率計算的應納稅款的差額予以退稅。

根據《關於國稅發[1993]045號檔廢止後有關個人所得稅征管問題的通知》(國稅函[2011]348號)，本公司須為H股個人股東代扣代繳個人所得稅。H股個人股東為香港、澳門居民及其他與中國訂立10%稅率稅收協議的國家或地區的居民，本公司將按10%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。

H股個人股東為與中國訂立低於10%稅率稅收協議的國家或地區的居民，本公司將按10%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。倘該等股東要求退還超出稅收協議項下應繳個人所得稅的金額，本公司可根據相關稅收協議代為辦理享受有關稅收協議待遇的申請，但股東須及時根據《非居民納稅人享受稅收協議待遇管理辦法》(國家稅務總局公告2015年第60號)及相關稅收協議的要求提供相關文件和信息。經主管稅務機關審核批准後，本公司將協助對多扣繳稅款予以退還。

H股個人股東為與中國訂立高於10%但低於20%稅率稅收協議的國家或地區的居民，本公司將按該等稅收協議規定的適用稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。

H股個人股東為與中國訂立20%稅率稅收協議或未與中國訂立任何稅收協議的國家或地區及其他情況的居民，本公司將按20%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。股東務須向彼等的稅務顧問諮詢有關擁有及處置H股所涉及的中國、香港及其他稅務影響的意見。



董事會報告

物業、廠房及設備

截至2020年12月31日止年度，本集團的物業、廠房及設備的變動載於綜合財務報表附註15。

借款

截至2020年12月31日止年度，本集團無銀行及其他借款。

股本

- (1) 本公司於2020年4月23日改制為股份公司，根據有關股東於2019年7月31日註冊的實繳資本，258,267,000股每股面值人民幣1元的普通股獲發行及配發予本公司該等股東。保留盈利人民幣130,084,000元及儲備人民幣67,873,000元已資本化為股本。
- (2) 於2020年5月22日，本公司以每股人民幣4.414元的價格向盛繹德商務發行本公司23,733,000股股份作為一項股份激勵計劃，並收取盛繹德商務的現金出資人民幣104,757,700元。人民幣23,733,000元及人民幣81,024,700元分別列作股本及股份溢價。

截至2020年12月31日止年度，本公司股本變動的詳情載於綜合財務報表附註22中。

儲備金

截至2020年12月31日止年度，本公司的儲備變動詳情載於綜合財務報表附註24中。就本公司而言，於2020年12月31日可供分配的儲備金額為人民幣216.2百萬元。

財務報表

本集團截至2020年12月31日止年度的業績及截至該日的本集團財務狀況載於本報告第69至148頁的綜合財務報表。

董事及監事

截至2020年12月31日止年度及截至本報告日期止，董事及監事為：

董事姓名	職位
耿建富先生(董事長)	執行董事
肖天馳先生	執行董事
劉勇罡先生	執行董事
張文革先生	非執行董事
金文輝先生	獨立非執行董事
蕭志雄先生	獨立非執行董事
唐義書先生	獨立非執行董事

監事姓名	職位
景中華先生	監事會主席、股東代表監事
董慧女士	職工代表監事
劉紀鋒先生	職工代表監事
王建東先生	外部監事
張元鵬先生	外部監事

董事和監事的服務合約

每位執行董事和監事都與公司簽訂了服務合約，每位非執行董事(包括獨立非執行董事)均與公司簽署了委任函。所有董事的委任自其各自委任日期起至第一屆董事會任期屆滿為止，所有監事的委任自其各自委任日期起至第一屆監事會任期屆滿為止，直到任何一方在不少於1個月的書面通知的情況下終止為止。第一屆董事會及第一屆監事會的任期均為三年。

董事在競爭業務中的權益

截至2020年12月31日止年度，董事或彼等各自的連絡人(定義見上市規則)概無競爭或可能與本集團業務競爭的業務的權益。



董事會報告

董事、監事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有的權益及／或淡倉

本公司於2021年1月15日在聯交所主板上市。因此，於2020年12月31日，《證券及期貨條例》第352條及標準守則並不適用於本公司。

於本報告日期，本公司董事、監事和最高行政人員在本公司或其相聯法團的股份，相關股份和債權證中的權益和淡倉（定義見《證券及期貨條例》第XV部根據《證券及期貨條例》第352條須輸入本公司所保存的名冊的規定，或根據標準守則須另行通知本公司及聯交所的其他規定如下：

(i) 公司權益

董事姓名	權益性質	股份類別	於相關類別股份中所持股份		佔本公司
			數目 ⁽¹⁾	百分比 ⁽¹⁾ (概約)	股本總額的 百分比 ⁽¹⁾ (概約)
肖天馳先生	配偶權益 ⁽²⁾	內資股	22,740,000 (L)	8.06%	6.05%

附註：

(1) 字母「L」指該人士於股份的好倉。於本報告日期，本公司已發行376,000,000股股份，包括94,000,000股H股和282,000,000股內資股。

(2) 根據證券及期貨條例，肖天馳先生被視為於其配偶耿凡超女士所持有的股份中擁有權益。

(ii) 於本公司相聯法團權益

姓名	相關法團名稱	權益性質	股份權益	所持百分比 (概約)
耿建富先生	榮盛房地產發展	實益擁有人	9,540,432(L)	0.22%
	榮盛控股	實益擁有人	32,200,000(L)	5.00%
	榮盛建設工程	實益擁有人	9,180,000(L)	2.78%
金文輝先生	榮盛控股	實益擁有人	2,860,000(L)	0.44%

附註：

(1) 字母「L」指該人士於股份的好倉。

除上文所披露者外，於本報告日期，本公司董事、監事及最高行政人員概無於本公司或其相聯法團的股份，相關股份及債權證中擁有任何權益或淡倉，並記錄在規定的名冊中須根據《證券及期貨條例》第352條予以保留，或根據《標準守則》須通知本公司及聯交所。

董事會報告

主要股東及其他人於公司股份及相關股份的權益和淡倉

本公司於2021年1月15日在聯交所主板上市。因此，於2020年12月31日，《證券及期貨條例》第336條及標準守則並不適用於本公司。

據本公司所知，於本報告日期，根據《證券及期貨條例》第336條規定由本公司保管的登記冊中，除本公司董事或監事或最高行政人員外，以下人士於股份或相關股份中的權益如下：

股東名稱／姓名	權益性質	股份類別 ⁽¹⁾	於相關類別股份中所持股份 ⁽¹⁾		佔本公司股本
			數目	概約百分比	總額的百分比 ⁽¹⁾ (概約)
耿先生 ⁽²⁾	受控法團權益	內資股	235,527,000 (L)	83.52%	62.64%
榮盛控股 ⁽²⁾	受控法團權益	內資股	235,527,000 (L)	83.52%	62.64%
榮盛建設工程	受控法團權益	內資股	235,527,000 (L)	83.52%	62.64%
榮盛房地產發展 ⁽²⁾	實益擁有人	內資股	235,527,000 (L)	83.52%	62.64%
中鴻凱盛	實益擁有人	內資股	22,740,000 (L)	8.06%	6.05%
耿凡超女士 ⁽³⁾	受控法團權益	內資股	22,740,000 (L)	8.06%	6.05%
盛繹德商務	實益擁有人	內資股	23,733,000 (L)	8.42%	6.31%
劉紅霞女士 ⁽⁴⁾	受控法團權益	內資股	23,733,000 (L)	8.42%	6.31%
Brimstone Asset Management Company Limited	投資經理	H股	22,918,500 (L)	24.38%	6.10%
Brimstone SPC	實益擁有人	H股	22,918,500 (L)	24.38%	6.10%
華泰證券股份有限公司 ⁽⁵⁾	受控法團權益	H股	8,585,500 (L)	9.13%	2.28%
			6,516,000 (S)	6.93%	1.73%

註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份的好倉。字母「S」指該人士於股份的淡倉。於本報告日期，本公司已發行376,000,000股股份，包括94,000,000股H股和282,000,000股內資股。
- (2) 本公司由榮盛房地產發展擁有83.52%，而榮盛房地產發展則由耿先生透過榮盛控股及榮盛建設工程控制。榮盛房地產發展由耿先生、榮盛控股及榮盛建設工程分別擁有12.88%、35.65%及11.43%權益。耿先生擁有榮盛控股60.09%股權及榮盛建設工程18.18%股權，而榮盛控股擁有榮盛建設工程71.29%股權。根據證券及期貨條例，耿先生、榮盛建設工程與榮盛控股被視為於榮盛房地產發展所持有的股份中擁有權益。
- (3) 中鴻凱盛由耿凡超女士擁有48.33%。根據證券及期貨條例，耿凡超女士被視為於中鴻凱盛所持有的股份中擁有權益。
- (4) 劉紅霞女士為盛繹德商務的普通合夥人並擁有盛繹德商務的全部控制權。根據證券及期貨條例，劉紅霞女士被視為於盛繹德商務所持有的股份中擁有權益。
- (5) 於6,516,000股H股的好倉及於6,516,000股H股的淡倉乃由華泰資本投資有限公司持有，該公司由華泰金融控股(香港)有限公司全資擁有。於2,069,500股H股的好倉乃由華泰金融控股(香港)有限公司持有，而該公司由華泰國際金融控股有限公司全資擁有。

華泰金融控股(香港)有限公司由華泰國際金融控股有限公司全資擁有，而華泰國際金融控股有限公司由華泰證券股份有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，華泰證券股份有限公司被視為於華泰資本投資有限公司及華泰金融控股(香港)有限公司所持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，董事未獲悉任何人士(本公司董事、監事或最高行政人員除外)在任何股份或相關股份中擁有記錄於根據《證券及期貨條例》第336條規定由本公司保管的登記冊中的權益或淡倉。

股份激勵計劃

為留住人才，從而實現我們的戰略及經營目標，時任股東於2020年5月22日通過決議案批准採納了一項成立並注資盛繹德商務的股份激勵計劃，根據該計劃，本集團的董事、高級管理人員及若干員工等45人成為盛繹德商務的普通合夥人及／或有限合夥人，香河盛繹德持有本公司約6.31%已發行股本。

自2020年5月22日起，合夥人出售股票，只能就已完成考核年度所對應的激勵股份股票數量制定出售方案，即合夥人可出售激勵股份股票數量 \leq [激勵股份 \times (已完成的考核年度 \div 4) - 已出售激勵股份股票數量]。若公司發生配股、未非配利潤轉增、縮股等情形的，則作相應調整。

股份激勵計劃的詳情載於招股章程。自上述股份激勵計劃採納之日起至2020年12月31日，合夥人尚未出售或獲得激勵股份。

購買股票或債券的安排

除本報告「股份激勵計劃」一節所披露者外，截至2020年12月31日止年度，本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無任何安排的一方，以使董事能夠通過購買股份或債務來獲取利益證券，包括公司或任何其他法人團體的債權證。

董事及監事在重大交易、安排或合同中的權益

截至2020年12月31日止年度及於2020年12月31日，除本報告所披露者外，不存在與本公司、其控股公司或附屬公司為訂約方以及董事及監事或其各自的關連實體直接或間接擁有重大利益的重大交易、安排或合同。

重要合同

截至2020年12月31日止年度及於2020年12月31日，除下文「關聯方交易」一節所披露者外，本公司(或其任何附屬公司)與控股股東(或其任何附屬公司)之間概無與本集團業務有關的重大合同，亦無由控股股東(或其任何附屬公司)向本公司(或其任何附屬公司)提供服務的重大合同。



董事會報告

主要客戶和供貨商

截至2020年12月31日止年度，本集團最大客戶應佔收入約佔本集團總收入的42.6%，而本集團五個最大客戶合計佔本集團本年度收入的43.3%。

截至2020年12月31日止年度，本集團最大供貨商應佔採購總額約佔本集團採購總額的2.5%，而本集團五個最大供貨商合計佔本集團採購總額的比重為9.5%。

除控股股東為本集團最大客戶並擁有權益外，於截至2020年12月31日止年度，概無其他董事、監事、其連絡人或其他股東(就董事所知於本公司5%以上已發行股份擁有權益者)於本集團五大供貨商或客戶中擁有任何權益。

持續關連交易

下列交易自上市日期起構成本集團的獲豁免持續關連交易並須遵守上市規則第14A章下的申報及年度審閱規定：

1. 總銷售協議

於2020年12月18日，本公司與榮盛控股訂立總銷售協議(「**總銷售協議**」)，據此，榮盛控股及其附屬公司(不包括本集團)(「**榮盛控股集團**」)同意由上市日期起至2022年12月31日期間自本集團購入若干產品，包括但不限於宣傳材料、禮物、易耗品(如食品、礦泉水及飲品)、文儀用品、辦公室設備、綠色植物及清潔用品(「**產品**」)，用於榮盛控股集團的案場、市場促銷活動及辦公用途。

截至2022年12月31日止兩個年度，根據總銷售協議的年度最高購買額分別將不會超過人民幣26.0百萬元及人民幣33.5百萬元。

2. 物業管理服務總協議

於2020年12月18日，本公司與榮盛房地產發展訂立物業管理服務總協議(「**物業管理服務總協議**」)，據此，本集團同意由上市日期起至2022年12月31日期間向榮盛集團及其連絡人提供物業管理服務，包括但不限於(i)前期規劃及設計諮詢服務；(ii)示範單位及現場案場管理服務；(iii)物業交付前服務，包括但不限於驗房及交付前保潔服務及交付前準備；及(iv)榮盛集團及／或其連絡人擁有或使用的物業如空置房、泊車位及商業物業(「**物業管理服務**」)。

截至2022年12月31日止兩個年度，根據物業管理服務總協議，榮盛集團及其連絡人就本集團提供物業管理服務的應付年度最高費用將分別不會超過人民幣446.6百萬元及人民幣499.6百萬元。

3. 總小型工程及相關諮詢服務協議

於2020年12月18日，本公司與榮盛房地產發展訂立總小型工程及相關諮詢服務協議（「**總小型工程及相關諮詢服務協議**」），據此，本集團同意向榮盛集團及其連絡人提供小型工程及相關諮詢服務，包括但不限於(i)在物業交付前安裝保安系統，(ii)搭建及拆卸工地外圍欄，(iii)在初期設計、工程及交付後階段提供小型工程的前期規劃及設計諮詢服務，(iv)工地排水服務，(v)招牌製作及安裝，及(vi)售後維修服務（「**小型工程及相關諮詢服務**」），年期由上市日期起至2022年12月31日止。

截至2022年12月31日止兩個年度，榮盛集團及其連絡人根據總小型工程及相關諮詢服務協議應付的年度最高費用分別將不超過人民幣359.7百萬元及人民幣417.0百萬元。

由於榮盛房地產發展及榮盛控股為控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，上述交易構成本公司的持續關連交易。

由於本公司於2021年1月15日上市，且上述總銷售協議、物業管理服務總協議及總小型工程及相關諮詢服務協議項下的持續關連交易僅自上市日期起開始，故本公司將於其後續年度報告內遵守上市規則的申報及年度審閱規定。

關聯方交易

截至2020年12月31日止年度，本集團的關聯方交易詳情於綜合財務報表附註32中披露。

由於本公司於2021年1月15日上市，故截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表附註32所載的關聯方交易均不構成本公司於上市規則第14A章下的關連交易或持續關連交易。

優先購買權和稅項減免

根據公司章程沒有優先購買權的規定。公司不知道現有股東因持有公司的證券而享有任何稅收減免。

與控股股東特定履約相關契約的貸款協議

公司未簽訂任何新的貸款協議，其中包含與控股股東的特定履約相關的任何契約，而根據《上市規則》第13.18條要求將其披露。

足夠的公眾持股量

截至本報告發佈之日，根據本公司可公開獲得的信息並據董事所深知，本公司已按《上市規則》規定維持充足的公眾持股量。



董事會報告

公司治理

自上市日期起及直至本報告日期，本公司已採納、適用及遵守上市規則附錄十四所載《企業管治守則》所載守則條文。本公司企業管治常規載於本報告的「企業管治報告」部分。

財務摘要

本集團最近四個財政年度的業績以及資產和負債的摘要載於本報告第149至150頁「四年財務摘要」一節。

主要附屬公司

於2020年12月31日，本公司主要附屬公司的詳情載於綜合財務報表附註12。

允許的彌償

本集團已購買並維持了截至2020年12月31日止年度的董事責任保險，為董事提供了適當的保險。

購買、出售或贖回公司的上市證券

除招股章程所述的本公司首次公開發售以及通過悉數行使超額配股權於2021年1月15日配發和發行的額外9400萬股H股外，自上市日期至本報告期本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

股票掛鈎協議

於截至2020年12月31日止年度未簽訂任何與股票掛鈎的協議。

董事及監事個人信息變動情況

自上市及截至本報告日期，根據上市規則第13.51B條要求披露的董事及監事個人履歷並無任何變化。

管理合同

截至2020年12月31日止年度概無訂立與本公司任何業務之全部或多數之管理有關的合約。

報告期後重要事項

於2021年1月15日，94,000,000股股份於上市時以每股13.46港元的價格發行，發售所得款項淨額為約1,168百萬港元。

除上文所披露者外，本集團於2020年12月31日至上市日期及直至本報告日期後並無發生任何重大事項。

董事、監事及五名最高薪酬人士的薪酬

董事及監事及五名最高薪酬人士於有關年度的薪酬詳情載於綜合財務報表附註11。

退休福利計劃

本集團管理定額供款退休金計劃。根據中國相關規則及法規，本集團的中國僱員須參加中國相關省市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此，本集團及中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。本集團退休福利計劃項下並無有關已沒收供款可用於抵扣日後供款的條文。有關本集團退休福利計劃的詳情載於綜合財務報表附註2.21(a)及11。

核數師

本公司股份於2021年1月15日才在聯交所上市，自上市日期以來核數師並無發生變動。截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所(執業會計師)審計。羅兵咸永道會計師事務所已獲建議於本公司2020年股東週年大會上續聘。

承董事會命

耿建富

董事長兼執行董事

香港，2021年3月29日



監事會報告

監事會組成

根據公司章程規定，本公司監事會設有五名成員，包括兩名職工代表監事、一名股東代表監事及兩名外部監事。

監事每屆任期三年，任期屆滿可連選連任。

截至本報告出具日，本公司監事會組成如下：

姓名	職位
景中華先生	監事會主席、股東代表監事
董慧女士	職工代表監事
劉紀鋒先生	職工代表監事
王建東先生	外部監事
張元鵬先生	外部監事

監事變動情況

2020年4月6日，景中華先生、董慧女士、劉紀鋒先生於同日獲股東大會審議通過，獲委任為監事。

2020年5月22日，王建東先生、張元鵬先生於同日獲股東大會審議通過，獲委任為監事。

2020年度監事會主要工作情況

於截至2020年12月31日止年度，監事會成員按照《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國證券法》、《公司章程》及上市規則的有關規定，從維護股東權益和本公司利益著手，勤勉履職，對本公司的經營管理活動進行了合法、適時、有效的監督，切實維護了股東的權益和本公司的利益。

於2020年度，監事會共召開了3次監事會會議。監事在參加監事會會議之前，均會認真審閱會議材料，並對議案進行充分研究與討論，積極履行監事職責。就2020年度內召開的監事會會議，監事到會情況如下：

姓名	親自出席會議次數	委託出席會議次數	缺席會議次數
景中華先生	3/3	N/A	N/A
董慧女士	3/3	N/A	N/A
劉紀鋒先生	3/3	N/A	N/A
王建東先生	2/2	N/A	N/A
張元鵬先生	2/2	N/A	N/A

監事會對本公司的經營活動進行了監督，督導本公司建立較為完善的內部控制制度以及相應的內控管制體系，並且做了大量工作來執行和完善該制度和體系。通過有效地貫徹實施制度，規避了企業的各项經營風險。

監事會亦對本公司的財務管理制度具體實施情況進行審查，並認真審議公司財務報告，認為本公司的財務報告是真實可靠的，本公司聘請的會計師事務所出具的審計意見是客觀公正的。

監事會對本公司的董事、高級管理人員的履職情況進行監督，認為本公司董事、總裁及其他高級管理人員遵守勤勉、誠信原則，恪盡職守地行使股東賦予的各项職權，認真履行各項義務。截至本報告公佈日，董事、總裁及其他高級管理人員均嚴格按照法律法規、本公司章程以及各項規定開展工作，確保公司規範運作，未發現濫用職權和損害本公司股東利益與員工合法權益的行為。

監事會對本公司董事會與管理層於二零二零年度的經營管理工作和取得的出色業務表現表示滿意，並對本公司未來的發展前景充滿信心。

承監事會命
景中華
 監事會主席

香港，2021年3月29日



獨立核數師報告



羅兵咸永道

致榮萬家生活服務股份有限公司列位股東
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

意見

我們已審計的內容

榮萬家生活服務股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第69至148頁的綜合財務報表，包括：

- 於2020年12月31日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動報表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2020年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們於審計過程中識別的關鍵審計事項與貿易應收款項減值有關。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

貿易應收款項減值

請參閱綜合財務報表附註4(a)「重要會計估計及判斷」、附註20「貿易及其他應收款項以及預付款項」及附註3.1.2「信貸風險」。

截至2020年12月31日，貴集團的貿易應收款項總額為人民幣881,858,000元。管理層已評估貿易應收款項的預期信貸虧損，並針對截至2020年12月31日的貿易應收款項計提虧損撥備人民幣17,082,000元。

貿易應收款項的減值撥備乃基於對預期信貸虧損的評估而作出，包括評估違約風險及預期損失率。評估預期信貸虧損時涉及重大判斷，並存在高度估計不確定性。在進行評估時，管理層已基於債務人的信貸往績、賬齡情況及其他因素，並經計及各報告期末的當前市況及前瞻性資料(屬主觀性質)而考慮債務人的信貸質素。

由於貿易應收款項結餘對綜合財務報表而言屬重大，加之管理層在評估貿易應收款項的預期信貸虧損時所作的重大估計，因此，我們對此方面有所關注。

我們在評估貿易應收款項的減值時已執行下列程序：

- 1) 我們瞭解、評估及驗證與管理層評估貿易應收款項預期信貸虧損有關的控制措施，包括審閱賬齡分析及審閱應收款項結餘的可收回性；我們通過考慮估計不確定性的程度以及複雜性、主觀性以及出現管理層偏差或欺詐的可能性等其他固有風險因素，評估了貿易應收款項重大錯報的固有風險。
- 2) 我們質疑貿易應收款項信貸虧損模型所用的假設，根據債務人的信貸記錄及賬齡情況評估其合理性，並基於當前經濟狀況及經參考我們行業知識、宏觀經濟因素等市場資料得出的前瞻性資料評估對歷史虧損率所作的調整；
- 3) 我們對照支持文件抽樣檢測管理層所作貿易應收款項賬齡分析的準確性；
- 4) 我們檢查虧損撥備是否計算準確；及
- 5) 我們對照現金收據及相關支持文件抽樣檢測貿易應收款項的後續結算。

基於所執行的工作，我們認為，管理層就貿易應收款項減值評估所採用的主要假設及判斷有可得證據作支持。



獨立核數師報告

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照香港《公司條例》第405條向閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是楊楚豪。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2021年3月29日

綜合全面收益表

截至12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	6	1,807,157	1,282,039
銷售成本	10	(1,299,633)	(1,048,263)
毛利		507,524	233,776
銷售及營銷開支	10	(9,403)	(2,163)
行政開支	10	(155,389)	(116,605)
金融資產(減值虧損)/減值虧損撥回	3.1.2	(9,670)	9,967
其他收入	7	28,453	39,501
其他(虧損)/收益 — 淨額	8	(5,673)	1,238
經營利潤		355,842	165,714
財務收入		7,728	21,365
財務成本		(3,737)	(34,512)
財務收入/(成本)淨額	9	3,991	(13,147)
除所得稅前利潤		359,833	152,567
所得稅開支	13	(96,077)	(39,409)
年內利潤及綜合收益總額		263,756	113,158
以下各方應佔利潤及綜合收益總額：			
— 本公司擁有人		263,756	113,232
— 非控股權益		—	(74)
		263,756	113,158
每股盈利(以每股人民幣元表示)			
— 基本及攤薄	14	0.97	0.44

上述綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合財務狀況表

於12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	19,467	13,352
投資物業	16	70,829	75,516
無形資產	17	8,261	1,084
其他應收款項	20	16,828	71,824
遞延所得稅資產	27	8,085	12,629
		123,470	174,405
流動資產			
存貨	19	28,801	16,403
合約資產	6(a)	41,064	50,804
預付稅項		13,806	14,381
貿易及其他應收款項以及預付款項	20	1,048,353	752,257
應收關聯方貸款及利息	32(e)	—	482,076
受限制現金	21	1,700	100,000
現金及現金等價物	21	603,186	228,867
		1,736,910	1,644,788
資產總值		1,860,380	1,819,193
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本／實繳資本	22	282,000	60,310
儲備	24	216,217	129,768
保留盈利		136,587	188,892
權益總額		634,804	378,970

綜合財務狀況表

於12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
合約負債	6(a)	19,873	20,723
租賃負債	26	12,462	57,748
遞延所得稅負債	27	4,322	5,202
		36,657	83,673
流動負債			
合約負債	6(a)	311,541	237,880
貿易及其他應付款項	25	831,941	1,003,671
借款		—	90,000
租賃負債	26	2,759	8,908
即期所得稅負債		42,678	16,091
		1,188,919	1,356,550
負債總額		1,225,576	1,440,223
權益及負債總額		1,860,380	1,819,193

上述綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

第69至148頁的綜合財務報表已經董事會於2021年3月29日批准並由以下人士代為簽署。

耿建富先生

董事

劉勇罡先生

董事

綜合權益變動表

	附註	本公司擁有人應佔				非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
		股本/ 實繳資本 人民幣千元 (附註22)	儲備 人民幣千元 (附註24)	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於2019年1月1日的結餘		55,000	28,741	91,355	175,096	310	175,406
綜合收益							
年內利潤/(虧損)		—	—	113,232	113,232	(74)	113,158
以擁有人身份與擁有人進行的交易：							
本公司股東出資	1.1	5,310	93,650	—	98,960	—	98,960
向榮盛集團分派股息		—	—	(6,433)	(6,433)	—	(6,433)
根據共同控制業務合併的視作分派	1.2(a)	—	(1,885)	—	(1,885)	—	(1,885)
劃撥至法定儲備	24	—	9,262	(9,262)	—	—	—
處置附屬公司		—	—	—	—	(236)	(236)
於2019年12月31日的結餘		60,310	129,768	188,892	378,970	—	378,970
於2020年1月1日的結餘		60,310	129,768	188,892	378,970	—	378,970
綜合收益							
年內利潤		—	—	263,756	263,756	—	263,756
以擁有人身份與擁有人進行的交易：							
本公司由有限公司改制為股份 有限公司的影響	22	197,957	(67,873)	(130,084)	—	—	—
盛繹德商務注資	22	23,733	81,025	—	104,758	—	104,758
以股份為基礎的付款	23	—	36,780	—	36,780	—	36,780
向股東支付的股息	28	—	—	(149,460)	(149,460)	—	(149,460)
轉撥至法定儲備	24	—	36,517	(36,517)	—	—	—
於2020年12月31日的結餘		282,000	216,217	136,587	634,804	—	634,804

上述綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

綜合現金流量表

截至12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營產生的現金	29	80,389	112,952
已付所得稅		(65,250)	(79,710)
經營活動所得現金淨額		15,139	33,242
投資活動的現金流量			
購買物業、廠房及設備	15	(11,305)	(9,195)
購買投資物業		(10,843)	(5,904)
購買無形資產	17	(8,010)	(1,181)
處置物業、廠房及設備所得款項		1,196	267
處置投資物業所得款項		22,453	19,097
授予關聯方的貸款	32(f)	(50,000)	(429,300)
關聯方償還貸款	32(f)	532,076	695,500
向關聯方作出的現金墊款		(279,139)	(426,864)
關聯方還款		385,394	568,822
已收關聯方利息	32(f)	22,558	39,443
處置按公平值計入其他綜合收益的金融資產所得款項	32(f)	—	6,467
購買按公平值計入損益的金融資產	3.3	(151,470)	(703,393)
贖回按公平值計入損益的金融資產所得款項	3.3	151,470	733,833
處置附屬公司(扣除現金)		—	(2,911)
按公平值計入損益的金融資產的利息	3.3	593	2,445
投資活動所得現金淨額		604,973	487,126
融資活動的現金流量			
本公司股東出資	22	104,758	98,960
根據共同控制業務合併的視作分派		—	(1,885)
借款所得款項	29(a)	—	90,000
償還借款	29(a)	(90,000)	(665,000)
關聯方現金墊款	29(a)	296,545	304,766
償還關聯方現金墊款	29(a)	(460,146)	(423,465)
已付上市開支		(26,879)	(3,672)
租賃付款的本金部分	29(a)	(10,990)	(1,359)
已付利息		(3,857)	(37,960)
已付股東股息		(155,224)	(668)
受限制現金增加		—	(100,000)
受限制現金減少		100,000	—
融資活動所用現金淨額		(245,793)	(740,283)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		374,319	(219,915)
年初現金及現金等價物		228,867	448,782
年末現金及現金等價物		603,186	228,867

上述綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

1 一般資料及重組

1.1 一般資料

榮萬家生活服務股份有限公司(「本公司」，前稱「廊坊榮盛物業服務有限公司」)於2000年11月2日在中華人民共和國(「中國」)根據中國公司法註冊成立為有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為中國河北省廊坊市香河縣蔣辛屯鎮大香線東側及和園路北側(香河現代水業有限公司院內)。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中國從事提供物業管理及相關增值服務(「上市業務」)。

本公司的母公司為榮盛房地產發展股份有限公司(「榮盛發展」，一家於中國註冊成立且其股份於深圳證券交易所股份有限公司上市的公司)。榮盛發展及其附屬公司(不包括本集團)指榮盛集團。最終控股公司為榮盛控股股份有限公司(「最終控股公司」，其為一家於中國註冊成立的有限投資控股公司)。

於2020年4月23日，本公司由有限公司改制為股份有限公司。

於2021年1月15日，本公司股份在香港聯合交易所有限公司主板上市(「上市」)。

2019新型冠狀病毒(「COVID-19」)的爆發帶來了前所未有的挑戰，並給經濟增加了不確定性。COVID-19可能會影響物業管理行業的財務業績及狀況。自COVID-19爆發以來，本集團持續關注COVID-19的形勢，並積極應對其對本集團財務狀況及經營業績的影響。於綜合財務資料獲授權刊發之日，COVID-19並無對本集團的財務狀況及經營業績造成任何重大不利影響。

除另有註明外，該等財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列。該等綜合財務報表已經本公司董事會(「董事會」)於2021年3月29日批准刊發。

1.2 重組

為籌備本公司的H股在香港聯合交易所有限公司主板上市，本集團進行了下列重組步驟：

- (a) 本公司分別於2019年9月28日及2019年11月1日向榮盛集團收購永清京台物業服務有限公司(「永清京台」)及張家口榮盛京宣物業服務有限公司(「張家口榮盛京宣」)全部股權，總代價約人民幣1,885,000元。
- (b) 於2019年9月29日，本集團根據股份轉讓協議無償向廊坊市盛坤商業管理有限公司(「廊坊盛坤」，一家榮盛集團的附屬公司)處置其於廊坊市盛坤園林工程有限公司(「盛坤園林」)的全部股權。

1 一般資料及重組(續)

1.2 重組(續)

- (c) 本公司於2020年4月9日及2020年4月13日分別向榮盛集團無償收購唐山市豐南區普捷物業服務有限公司(「唐山普捷」)及江蘇普捷物業有限公司(「江蘇普捷」)的全部股權。
- (d) 於2020年4月23日，於改制為股份有限公司後，本公司根據股東各自的股權按每股面值人民幣1元向股東發行258,267,000股股份。
- (e) 於2020年5月22日，作為重組一部分，本集團採納了股份激勵計劃，據此香河盛繹德商務信息諮詢中心(有限合夥)(「盛繹德商務」)，一家由本集團若干管理層及僱員與榮盛集團成立的有限合夥)向本公司注資人民幣104,757,700元。於有關注資完成後，本公司由榮盛集團、河北中鴻凱盛及盛繹德商務分別擁有83.52%、8.06%及8.42%。

於重組完成後，本公司成為現時本集團旗下各公司的控股公司。

2 重大會計政策概要

本附註列有擬備該等綜合財務報表時所用的重大會計政策。除另有說明外，該等政策已貫徹應用於所呈列的所有年份。該等財務報表為本集團的財務報表，包括本公司及其附屬公司。

2.1 擬備基準

(a) 遵照香港財務報告準則及香港公司條例

綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)發佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及第622章香港公司條例(「香港公司條例」)的披露規定擬備。

(b) 歷史成本法

綜合財務報表乃按歷史成本法擬備，並根據投資物業及按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產的重估進行修訂。

根據香港財務報告準則擬備綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估計。其亦要求管理層於應用本集團會計政策的過程中行使其判斷。涉及較高判斷或較複雜的領域或假設及估計對綜合財務報表屬重要的領域於附註4披露。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 擬備基準(續)

(c) 尚未採納的新訂準則及準則修訂本

已頒佈但於截至2020年12月31日止年度並不強制應用且未獲本集團提早採納的新訂準則及現有準則的修訂本如下。

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號的修訂	利率基準改革 — 第二階段	2021年1月1日
香港財務報告準則第3號的修訂	業務合併 — 概念框架的提述	2022年1月1日
香港會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號的修訂	虧損合約 — 履行合約的成本	2022年1月1日
經修訂會計指引第5號	共同控制合併的合併會計處理	2022年1月1日
香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號及香港會計準則第41號的修訂	香港財務報告準則2018年至2020年的年度改進	2022年1月1日
香港會計準則第1號的修訂	負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約(新準則)	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	財務報表的呈列 — 借款人對含有按 要求還款條款的定期貸款的分類	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂	投資者及其聯營公司或合營企業 之間資產的銷售及出資	待定

本集團已開始評估該等新訂準則及準則修訂本的影響。根據董事所作的初步評估，預計該等準則生效後不會對本集團的財務表現及狀況產生重大影響。

2 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合入賬原則

(a) 附屬公司

附屬公司均為本集團對其具有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團因參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該實體的權力影響此等回報時，本集團即控制該實體。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起綜合入賬，自控制權終止之日起停止綜合入賬。

集團內公司間交易、結餘及集團公司之間交易的未變現收益會予以對銷。除非有關交易有證據顯示所轉讓資產減值，未變現虧損亦會對銷。附屬公司的會計政策已於需要時作出變動，以符合本集團所採納的會計政策。

附屬公司業績及權益中的非控股權益分別於綜合損益表、全面收益表、權益變動表以及財務狀況表中單獨呈列。

(b) 處置附屬公司

當本集團不再持有控制權，在實體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公平值，賬面值的變動於損益中確認。就日後計算於聯營公司或金融資產的保留權益而言，公平值為初始賬面值。此外，之前在其他綜合收益中就該實體確認的任何數額猶如本集團已直接處置相關資產或負債般入賬。這意味著之前在其他綜合收益中確認的數額重新分類至損益。

2.3 業務合併

(a) 共同控制下的業務合併

綜合財務報表包括發生共同控制權合併的實體或業務的財務報表項目，猶如彼等自該等實體或業務首次由控制方控制之日起匯總。

從控制方的角度，合併實體或業務的資產淨值使用現有賬面值綜合入賬。就共同控制合併時的商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超出成本的部分而言，概無金額被確認為代價，惟以控制方的權益持續為限。

綜合全面收益表包括自合併實體或業務獲呈列的最早日期或合併實體或業務首次受共同控制之日(以較短期間為準)起各合併實體或業務的業績，不論共同控制合併日期。

該等實體採用一套統一的會計政策。合併實體或業務之間的所有集團內公司間交易、結餘及交易中的未變現收益均於合併時予以對銷。

2 重大會計政策概要(續)

2.3 業務合併(續)

(b) 非共同控制下的業務合併

收購會計法乃用於所有非共同控制下的業務合併的列賬，不論是否購買權益工具或其他資產。為收購附屬公司所轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公平值
- 對收購業務的前擁有人產生的負債
- 集團發行的股本權益
- 或然代價安排所產生的任何資產或負債的公平值，及
- 附屬公司中任何先前股權的公平值。

除少數例外情況外，在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債，初步以彼等於收購日期的公平值計量。集團按逐項收購基準以公平值或非控股權益按比例應佔被收購實體可識別資產淨值，確認任何被收購實體的非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

所轉讓代價、於被收購實體的任何非控股權益金額及任何先前於被收購實體的股權於收購日期的公平值超出所收購可識別資產淨值的公平值的差額列賬為商譽。倘該等金額低於所收購業務可識別資產淨值的公平值，其差額將直接於損益確認為議價購買。

2.4 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本包括投資的直接應佔成本。附屬公司的業績由本公司根據已收及應收股息入賬。

倘自該等投資收取的股息超出宣派股息期間該附屬公司的綜合收益總額，或倘獨立財務報表內的投資賬面值超出綜合財務報表內被投資公司的資產淨值(包括商譽)的賬面值，則須於收到該等投資的股息時對於附屬公司的投資進行減值測試。

2.5 分部報告

經營分部的呈報方式與向主要經營決策者提供內部報告的方式一致。主要經營決策者(「主要經營決策者」)已確定為作出戰略決策的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

2 重大會計政策概要(續)

2.6 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所包括項目乃以有關實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表乃按本公司的功能貨幣及呈列貨幣人民幣呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量的估值日期的通行匯率換算為功能貨幣。因該等交易結算以及以外幣計值的貨幣資產及負債按年末匯率換算產生的外匯收益及虧損，於綜合全面收益表中的「其他(虧損)／收益－淨額」內確認。

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購該等項目直接產生的開支。

後續成本只有在與該項目相關的未來經濟利益很有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產(如適用)。任何入賬列作獨立資產的部分的賬面值會於被置換時取消確認。所有其他維修及維護在所產生的報告期內於損益中扣除。

折舊於估計可使用年期或租賃物業裝修及使用權資產的租期(以較短者為準)使用直線法分攤其成本(扣除其剩餘價值)的計算如下：

— 車輛	5年
— 辦公設備	5年
— 機器	5年
— 使用權資產	可使用年期及租期的較短者
— 租賃物業裝修	估計可使用年期或租期(以較短者為準)

資產的剩餘價值及可使用年期會於各報告期末進行檢討，並作出調整(如適用)。

倘資產的賬面值超過其估計可收回金額，則資產賬面值將即時撇減至其可收回金額。

在建工程指物業、廠房及設備產生的直接建築成本減任何減值虧損。於相關資產已完成並投入使用時才會就在建工程計提減值撥備。在建工程於完成並可供使用時重新分類至物業、廠房及設備的適當類別。

處置收益及虧損乃通過所得款項與賬面值的比較而釐定，並於綜合全面收益表「其他(虧損)／收益－淨額」中予以確認。

2 重大會計政策概要(續)

2.8 投資物業

投資物業乃持作資本增值的停車場及零售單位。

投資物業初始按成本計量，有關成本包括相關交易成本及借款成本(如適用)。隨後按公平值入賬。公平值變動於損益內呈列為「其他(虧損)/收益 — 淨額」的一部分。

2.9 無形資產

(a) 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，即轉讓代價超出本集團所佔被收購方可識別淨資產公平值淨額、負債及或然負債以及被收購方非控股權益的公平值的差額。

就減值測試而言，業務合併所獲得的商譽會分配至預期將受益於合併協同效應的各現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別。獲分配商譽的各單位或單位組別為實體內就內部管理目的而監察商譽的最低層次。商譽在經營分部層面進行管理。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。商譽賬面值與可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公平值減出售成本的較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

(b) 電腦軟件

被收購電腦軟件按歷史成本減攤銷列賬。被收購電腦軟件許可證的資本化取決於獲得和使用特定軟件的成本，該等成本在1至20年的估計可使用年期內攤銷。

2.10 非金融資產減值

具有無限可使用年期的商譽及無形資產不予攤銷，並每年進行減值測試。當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時，會審閱須作攤銷的資產是否已經減值。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產的公平值減出售成本及使用價值兩者中的較高者。就評估減值而言，資產將按可單獨識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。已蒙受減值的非金融資產(商譽除外)於各報告日期就減值是否可以轉回進行檢討。

2 重大會計政策概要(續)

2.11 投資及其他金融資產

(a) 分類

本集團將其金融資產劃分為以下計量類別：

- 其後按公平值計量(且其變動計入其他綜合收益或計入損益)的金融資產；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

對於按公平值計量的資產，其收益及虧損於損益或其他綜合收益列賬。對於債務工具投資，其視乎持有投資的業務模式而定。對於權益工具投資，則取決於本集團是否不可撤回地選擇於初始確認時入賬為按公平值計入其他綜合收益的股權投資。

本集團僅在管理資產的業務模式發生變化時方會對債務投資進行重新分類。

(b) 確認及終止確認

常規買賣的金融資產於交易日確認，即本集團承諾購買或出售資產當日。當自金融資產收取現金流量的權利屆滿或已轉讓，且本集團已轉移擁有權的絕大部分風險及回報時，則終止確認金融資產。

(c) 計量

初始確認時，本集團按其公平值加(倘屬並非按公平值計入損益的金融資產)直接歸屬於購買金融資產的交易成本計量金融資產。按公平值計入損益的金融資產的交易成本在損益中支銷。

債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理該項資產的業務模式及該項資產的現金流特點。本集團將其債務工具分為三個計量類別：

攤銷成本：為收取合約現金流而持有的資產，倘其現金流僅為支付本金及利息，則按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入財務收入。終止確認所產生的任何收益或虧損直接於損益中確認，並於其他(虧損)/收益 — 淨額連同外匯收益及虧損一併呈列。減值虧損於全面收益表中列為單獨項目。

2 重大會計政策概要(續)

2.11 投資及其他金融資產(續)

(c) 計量(續)

債務工具(續)

按公平值計入其他綜合收益(「按公平值計入其他綜合收益」)：為收取合約現金流及出售金融資產而持有的資產，倘其現金流僅為支付本金及利息，則按公平值計入其他綜合收益計量。賬面值的變動乃計入其他綜合收益，惟已於損益當中確認的減值收益或虧損、利息收入以及匯兌收益及虧損除外。金融資產終止確認時，先前於其他綜合收益中確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益並於其他虧損淨額中確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。匯兌收益及虧損於其他(虧損)/收益 — 淨額列示。

按公平值計入損益：不符合按攤銷成本或按公平值計入其他綜合收益的金融資產，均按公平值計入損益計量。後續按公平值計入損益的債務投資收益或虧損於損益確認，並於產生期間以淨額於其他虧損淨額內的損益中呈列。

權益工具

本集團其後按公平值計量所有股權投資。倘本集團管理層選擇於其他綜合收益呈列股權投資公平值的收益及虧損，終止確認投資後，則其後不會將公平值收益及虧損重新分類至損益。當本集團收取股息的權利確定時，該等投資的股息將繼續在損益確認為其他收入。

按公平值計入損益的金融資產公平值變動在綜合全面收益表確認為其他(虧損)/收益 — 淨額(如適用)。股權投資的減值虧損(及減值虧損撥回)按公平值計入其他綜合收益計量，而不與公平值的其他變動分開呈列。

(d) 抵銷金融工具

當本集團現時有可依法強制執行的權利用作抵銷已確認金額，且有意圖按其淨額作結算或同時變現資產和結算負債時，有關金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合財務狀況表呈報其淨值。本集團亦訂立不符合抵銷標準的安排，惟仍容許相關金額於破產或終止合約等若干情況下予以抵銷。

2 重大會計政策概要(續)

2.12 金融資產減值

本集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本列賬的債務工具及按公平值計入其他綜合收益的金融資產有關的預期信貸虧損。應用的減值方法視乎信貸風險有否大幅增加而定。關於本集團如何確定信貸風險有否大幅增加的詳情載於附註3。

預期信貸虧損乃金融資產預計期限內信貸虧損的概率加權估計(即所有現金虧絀的現值)。

對於貿易應收款項，本集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡化法，該方法要求自資產初始確認起確認預期全期虧損。撥備矩陣根據具有類似信貸風險特徵的貿易應收款項在預計期限內觀察所得的過往違約率確定，並就前瞻性估計進行調整。觀察所得的過往違約率於每個報告日期予以更新，並對前瞻性估計的變動作出分析。

應收第三方及關聯方其他款項減值按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，視乎自初始確認起信貸風險有否大幅增加而定。倘應收款項的信貸風險自初始確認起大幅增加，則減值按全期預期信貸虧損計量。

2.13 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。存貨成本按加權平均法釐定。可變現淨值按日常業務過程中的估計售價減去估計必要銷售成本計算。

2.14 貿易應收款項

貿易應收款項為日常業務過程中銷售貨物或提供服務而產生的應收客戶款項。貿易及其他應收款項若預期於一年內或更短期限內收回，則歸類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易應收款項初步按無條件代價金額確認，惟包含重大融資成分者按公平值確認。本集團持有貿易應收款項乃以收取合約現金流為目的，因此運用實際利率法按攤銷成本進行後續計量。有關本集團貿易應收款項會計處理的進一步詳情及本集團減值政策的闡述請分別參閱附註20及附註3.1.2。

2.15 現金及現金等價物、受限制現金

就現金流量表所呈列者而言，現金及現金等價物包括手頭現金及金融機構活期存款。被限制使用的銀行存款計入綜合財務狀況表內的「受限制現金」。

2 重大會計政策概要(續)

2.16 股本

普通股歸類為權益。

發行新股份或購股權直接應佔的新增成本於權益中列為所得款項扣減(扣除稅項)。

2.17 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為於日常業務過程中從供應商購買商品或服務產生的付款責任。貿易及其他應付款項若於一年內或更短期限內到期，則分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

2.18 借款

借款初步按公平值(扣除所產生的交易成本)確認。借款其後按攤銷成本列賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的差額乃於借款期間使用實際利率法於損益確認。倘部分或全部融資很可能將被提取，則於設立貸款融資時支付的費用確認為貸款的交易成本。在此情況下，費用遞延至貸款被提取為止。倘並無證據證明部分或全部融資很可能將被提取，則該費用資本化為流動資金服務預付款，並於有關融資期限內攤銷。

借款於合約所訂明的責任解除、撤銷或屆滿時自財務狀況表移除。已失效或轉讓予另一方的金融負債的賬面值與已付代價(包括已轉讓非現金資產或已承擔負債)之差額，於損益確認為財務成本。

倘金融負債的條款經重新協商，而實體向債權人發行權益工具，以消除全部或部分負債(債轉股)，該項金融負債的賬面值與所發行權益工具公平值之間的差額在損益中確認為收益或虧損。

除非本集團有無條件將負債延期至報告期末後最少12個月結付的權利，否則借款分類為流動負債。

2.19 借款成本

一般及特定借款成本直接歸屬於需要完成及籌備該資產以作擬定用途或出售的一段時間內資本化的合資格資產的收購、建設或生產。合資格資產必須經一段長時間處理以作其擬定用途或出售。

特定借款於撥作合資格資產的支出前用作短暫投資所賺取的投資收入，會從合資格撥作資本的借款成本中扣除。

其他借款成本乃於產生期間列作開支。

2 重大會計政策概要(續)

2.20 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項於綜合全面收益表確認，惟與於其他綜合收益確認或直接於權益確認的項目有關者除外。在此情況下，稅項亦分別於其他綜合收益或直接於權益確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據本公司及其附屬公司營運所在及產生應課稅收入的國家於資產負債表日期已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層定期就適用稅務法規可能受詮釋所影響的情況評估於報稅表內呈列的狀況，並在適用情況下根據預期向稅務機關支付的金額計提撥備。

(b) 遞延所得稅

內在差異

遞延所得稅乃使用負債法就資產及負債的稅基與其於綜合財務報表內的賬面值之間的暫時差額悉數計提撥備。然而，若遞延稅項負債乃由商譽的初始確認所致，則不予確認。若遞延所得稅乃因初始確認交易(不包括業務合併)資產或負債而產生，且在交易當時並不影響會計及應課稅損益，則遞延所得稅亦不予入賬。遞延所得稅乃使用於資產負債表日期已頒佈或實際頒佈並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結清時適用的稅率(及稅法)釐定。

遞延稅項資產僅於可能產生未來應課稅利潤用以抵銷暫時差額時方會確認。

外在差異

遞延所得稅負債乃就於附屬公司的投資所產生的應課稅暫時差額計提撥備，惟暫時差額的撥回時間由本集團控制，且暫時差額可能不會於可見將來撥回的遞延所得稅負債則除外。

只有在暫時差額將可能於未來收回且有足夠的應課稅利潤可與之抵銷時，遞延所得稅資產方會按於附屬公司的投資所產生的可扣稅暫時差額確認。

(c) 抵銷

倘有法定可執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，以及遞延所得稅資產及負債涉及相同稅務機構就應課稅實體或不同應課稅實體有意按淨值基準結算的所得稅，則遞延所得稅資產及負債可相互抵銷。

2 重大會計政策概要(續)

2.21 僱員福利

(a) 退休金責任

本集團僅管理定額供款退休金計劃。根據中國相關規則及法規，本集團的中國僱員須參加中國相關省市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此，本集團及中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。各省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團毋須進一步對其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產與本集團其他資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

本集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時列作開支。

(b) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

本集團的中國僱員有權參與多項由政府監管的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。本集團每月按僱員薪金的特定百分比向該等基金供款(繳存金額有上限)。本集團有關該等基金的責任僅限於每年繳交供款。住房公積金、醫療保險及其他社會保險供款於繳付時列為開支。

(c) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前被本集團終止聘用或僱員接受自願離職以換取該等福利時支付。本集團於以下日期(以較早者為準)確認離職福利：(a)本集團不可再撤回該等福利的要約之日；及(b)實體確認的重組成本屬於國際會計準則第37號的範疇並支付離職福利之日。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接納要約的僱員人數計量。在報告期末後超過12個月到期支付的福利應貼現至現值。

(d) 僱員假期福利

僱員享有的年假權利於該等假期累計授予僱員時確認。本集團就僱員截至資產負債表日期止所提供服務而享有年假的估計負債作出撥備。

僱員享有的病假及產假福利於休假時方予確認。

2 重大會計政策概要(續)

2.22 以股份為基礎的付款

以股份為基礎的薪酬福利通過僱員股份激勵計劃向僱員提供。有關該等計劃的資料載於附註23。

股份激勵計劃

以權益結算以股份為基礎付款的交易為以股份為基礎的付款安排，在該付款安排中，本集團接收貨物或服務作為其自身權益工具的代價。本集團可能接收貨物或服務，但無義務與供應商結算該交易，因為結算將由一名股東或另一集團實體作出，該交易亦屬於以權益結算以股份為基礎付款的交易。

就以權益結算以股份為基礎付款的交易而言，已授出的權益工具的公平值確認為僱員福利開支，並對權益作出相應增加。

將予支銷的總金額乃參考所授出權益工具的公平值而釐定：

- 包括任何市場表現條件(例如實體的股價)
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(如盈利能力、銷售增長目標以及於特定期間內仍為實體僱員)的影響，及
- 包括任何非歸屬條件(如對僱員於指定時間內保留或持有股份的規定)的影響。

非市場表現及服務條件計入預期可歸屬的權益工具數目計算中。總開支在歸屬期間內確認，歸屬期間指符合所有特定歸屬條件的期間。

於各期末，實體根據非市場歸屬及服務條件修訂其對預期可歸屬購股權數目的估計。實體在損益確認對原始估計修訂(如有)的影響，並對權益作出相應調整。

2.23 撥備

倘本集團因過往事件而導致現時須承擔法律或推定責任，而履行該等責任將需要資源外流，並且能夠可靠估計有關金額，則會就法律申索、服務保證及履行責任確認撥備。將不會就未來經營虧損確認撥備。

倘存在多項類似責任，則須整體確定履行相關類別的責任時是否可能導致資源外流。同一類別的其中一項責任即使僅有較小機率導致資源外流，仍須確認撥備。

撥備按報告期末管理層對履行現有責任預計所需支出的最佳估計以現值計量。釐定該現值時採用的貼現率為除稅前利率，反映當前市場下對貨幣時間價值及該責任特有風險的評估。隨時間推移而產生的撥備增幅確認為利息開支。

2 重大會計政策概要(續)

2.24 收入確認

收入於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認。貨品或服務的控制權可能於一段時間內或某一時點轉移，取決於合約條款及合約適用法律。

本集團提供物業管理服務及相關增值服務。服務收入於本集團提供服務而客戶同時接受並消耗本集團履約所提供利益的會計期內確認。

(a) 物業管理服務

就物業管理服務而言，本集團按年、按季或按月就所提供服務收取固定金額並確認為收入，金額以本集團有權開具發票且直接與已履約價值對應者為限。

就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團作為委託人負責向業主提供物業管理服務，並有權按已收或應收物業管理服務費的價值獲得收入，以及將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

(b) 非業主增值服務

非業主增值服務主要包括於交付前階段向物業開發商提供的工程服務、前期規劃及設計諮詢服務、清潔、保安、綠化、保養及維修服務以及不動產經紀服務。本集團與客戶商定每項服務的價格。

(c) 社區增值服務

就社區增值服務(主要與向業主提供的服務有關，包括生活服務、住宅不動產經紀及其他)而言，收入於提供相關社區增值服務時確認。當向客戶提供社區增值服務時，交易付款立即到期。

商品銷售(涵蓋在社區增值服務中)收入於本集團交付相關商品予買家且相關代價的可收回性得到合理保證時予以確認。

對於不動產經紀服務以外的非業主及業主增值服務，本集團參考至完全達成履約責任的進度按合約期確認收入。至完全達成履約責任的進度為預期有權享有代價所反映的金額，視乎合約性質，主要參考(a)迄今已履行工作所產生的合約成本佔每份合約估計成本總額的比例；或(b)合約工作實際比例的完成情況而計量。

對於不動產經紀服務，本集團擔任銷售代理，並收取按合約購買價計算的佣金。經紀服務所得收入於提供相應服務的時點確認。

倘合約涉及銷售多項服務，交易價將根據其相對獨立售價分配至各履約責任。倘無法直接觀察得出獨立售價，則按預期成本加利潤率或採用經調整市場評估法估計，視乎有否可觀察資料而定。

2 重大會計政策概要(續)

2.24 收入確認(續)

(d) 與客戶合約相關的資產及負債呈列

當一方已按照合約履約時，本集團視乎自身履約與客戶付款的關係將合約作為合約資產或合約負債呈列於綜合財務狀況表。

合約資產乃本集團於交換本集團向客戶轉讓服務之代價的權利。

倘於本集團向客戶轉讓服務前，客戶支付代價或本集團擁有無條件收取代價的權利，則本集團於收取付款或入賬應收款項時(以較早者為準)將合約呈列為合約負債。合約負債乃本集團因已向客戶收取代價(或到期應收代價)而向客戶轉讓服務的責任。

應收款項於本集團有無條件權利收取代價時入賬。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

獲取合約而產生的新增成本如可收回，將會資本化及呈列為資產，其後在確認相關收益時予以攤銷。倘攤銷期少於12個月，則本集團應用可行權宜方法將獲取合約的新增成本即時確認為開支。

2.25 利息收入

利息收入按時間比例使用實際利率法確認。

2.26 租賃

(a) 本集團作為承租人

本集團租賃多項物業，包括停車位及零售單位。租賃條款按個別基準協商，包含各種不同的條款及條件。租賃協議並無規定任何契諾，惟租賃資產不得用作借款擔保。

租賃在租賃資產可供本集團使用之日確認使用權資產及相應負債。各項租賃付款乃分配至負債及財務成本。財務成本於租賃期內自損益扣除，以計算出各期間餘下負債結餘的固定周期利率。使用權資產(i)若計入「物業、廠房及設備」(附註15)，乃按資產可使用年期及租賃期(以較短者為準)以直線法折舊；(ii)若計入「投資物業」(附註16)(於執行租賃協議時確認)，乃按香港會計準則第40號的公平值模式進行後續計量。

2 重大會計政策概要(續)

2.26 租賃(續)

(a) 本集團作為承租人(續)

租賃產生的資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定款項(包括實質固定款項)減任何應收租賃優惠
- 基於指數或費率的可變租賃付款
- 承租人根據剩餘價值擔保預期應付的款項
- 購買權的行使價格(倘承租人合理地確定行使該權利)，及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映承租人行使該權利)。

租賃付款採用租賃所隱含的利率貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的增量借款利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債初步計量金額
- 於租賃開始日或之前所支付的租賃付款，扣除已收取的租賃優惠
- 任何初始直接成本，及
- 復原成本。

與短期租賃及低值資產租賃相關的款項以直線法於損益確認為支出。短期租賃指租期為12個月或以下的租賃。

2 重大會計政策概要(續)

2.26 租賃(續)

(b) 本集團作為出租人

出租人須將各個租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃轉讓其相關資產擁有權的絕大部分風險與回報，則分類為融資租賃。倘租賃並無轉讓其相關資產擁有權的絕大部分風險及回報，則分類為經營租賃。對於融資租賃，出租人確認等同於租賃投資額的應收款項金額，該金額為出租人應收租賃付款總額的現值以及任何未擔保剩餘價值。倘合約被分類為經營租賃，出租人繼續呈列相關資產。

經營租賃的租金收入在相關租賃期內按直線法於損益中確認。對金額較大的初始直接成本於產生時予以資本化，在整個租賃期間內按照與確認租金收入相同的基準於損益確認。其他金額較小的初始直接成本於產生時計入當期損益。

租賃安排項下租賃應收款項確認為綜合財務狀況表內「其他應收款項」。

(c) 本集團作為分租出租人

分租為承租人(「分租出租人」)將相關資產轉租予第三方的交易，而主出租人與承租人之間的租賃(「主租賃」)繼續生效。於對分租進行分類時，分租出租人按下列條件將分租分類為融資租賃或經營租賃：

倘主租賃為短期租賃，而實體(作為承租人)已按直線法於租賃年期內或按另外系統基準將與該等租賃相關的租賃付款入賬為開支，則分租將分類為經營租賃。

否則，經參考主租賃產生的使用權資產，分租將分類為融資租賃或經營租賃。

2.27 分派股息

向本公司股東作出的股息分派，乃於獲本公司股東或董事(以適用者為準)批准派發股息期間在本集團及本公司財務報表中確認為負債。

2.28 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利以：

- 本公司擁有人應佔利潤(扣除普通股以外的任何權益費用)
- 除以該財政年度已發行普通股加權平均數計算，並就年內發行的普通股(不包括庫存股)的股利作出調整。

2 重大會計政策概要(續)

2.28 每股盈利(續)

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利根據每股基本盈利釐定時所用的數字作出調整，以計及：

- 與具潛在攤薄效應的普通股有關的利息及其他融資成本除所得稅後的影響；及
- 假設所有具潛在攤薄效應的普通股獲悉數轉換而應會發行的額外普通股的加權平均數。

2.29 政府補助

於有合理保證將會收到政府補助且本集團將遵守所有附加條件的情況下，政府補助按公平值確認。

與成本相關的政府補助將予遞延及於須與擬補貼的成本相應入賬期間於綜合全面收益表中確認。

3 金融風險管理

3.1 金融風險因素

本集團的活動面對多種金融風險：市場風險(包括外匯風險以及現金流量及公平值利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注金融市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

3.1.1 市場風險

(i) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行。於2020年12月31日，重大非人民幣負債為其他應付款項，以港元或美元計值。人民幣兌港元或美元的匯率波動可能會影響本集團的經營業績。

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

3.1.1 市場風險(續)

(i) 外匯風險(續)

本集團並無訂立任何遠期外匯合約來對沖其外匯風險。本集團以外幣計值的貨幣負債於各資產負債表日期的賬面值如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
金融負債		
— 港元	3,310	2,219
— 美元	4,717	3,713
	8,027	5,932

於2020年12月31日，在所有其他變量不變的情況下，倘人民幣兌美元及港元升值／貶值5%，則年內除稅後利潤分別增加／減少人民幣301,000元(2019年：人民幣222,000元)。

(ii) 現金流及公平值利率風險

本集團的利率風險來自於借款。定息借款令本集團面對公平值利率風險。

於2020年12月31日，由於所有借款均已償還，故本集團並無任何重大現金流量及公平值利率風險。

3.1.2 信貸風險

本集團面臨貿易及其他應收款項、合約資產、銀行現金存款及按公平值計入損益的金融資產相關的信貸風險。貿易及其他應收款項、現金及現金等價物及按公平值計入損益的金融資產的賬面值乃本集團就金融資產所面臨的最大信貸風險。

(i) 銀行現金存款

本集團預期並無與銀行現金存款相關的重大信貸風險，因為該等存款絕大部分存入有高信貸評級的銀行。管理層預期不會有該等對手方未履約所產生的任何重大虧損。

(ii) 按公平值計入損益的金融資產

本集團預期並無與按公平值計入損益的金融資產相關的重大信貸風險，因為本集團將投資授權賦予商業銀行。該等授權要求彼等投資具有高市場信貸評級、流動性及穩定回報的理財產品。管理層預期不會有該等對手方未履約所產生的任何重大虧損。

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

(iii) 貿易應收款項及應收票據以及合約資產

本集團經評估後認為，鑒於關聯方有良好財務狀況及信貸歷史，來自關聯方的貿易應收款項及應收票據以及合約資產的預期信貸虧損率為低。董事認為，來自關聯方的貿易應收款項及應收票據以及合約資產不存在固有重大信貸風險。

除應收關聯方的貿易應收款項及合約資產外，本集團有大量客戶且並無集中信貸風險。

本集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法就預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)作出撥備，該規定允許對應收第三方的貿易應收款項及合約資產使用存續期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，應收第三方的貿易應收款項及合約資產按照共同信貸風險特徵及逾期日歸類。

本集團管理層通過考慮債務人的信貸記錄、賬齡情況及其他因素並經計及當前市況以及在預期信貸虧損模型中納入前瞻性資料，而考慮債務人的信貸質素。

(iv) 其他應收款項

應收關聯方的其他應收款項

本集團預期，與應收關聯方的其他應收款項(包括應收關聯方的貸款)相關的信貸風險為低，因為該等實體有雄厚實力履行其近期合約現金流量責任。本集團經評估後認為，按照12個月預期信貸虧損模式，應收該等實體款項的預期信貸虧損率不屬重大，並將之視為具低信貸風險，故此虧損撥備並不重大。

應收第三方的其他應收款項

就應收第三方的其他應收款項而言，管理層根據過往結算記錄及過往經驗對其他應收款的收回性作出定期整體評估及個別評估。董事認為，本集團其他應收款項的未收回結餘並無固有的重大信貸風險。



財務報表附註

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

(iv) 其他應收款項(續)

應收第三方的其他應收款項(續)

本集團考慮資產初步確認後的違約概率，及信貸風險是否於各報告期內持續大幅增加。為評估信貸風險是否大幅增加，本集團會將報告日期的資產違約風險與初步確認日期的違約風險進行比較。本集團考慮可靠合理且具支持性的前瞻性資料，尤其包括以下指標：

- 外部信貸評級
- 預計會導致借款人履行其責任的能力發生顯著變化的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 個人業主或借款人的經營業績的實際或預期重大變動
- 借款人預期表現及行為的重大變化，包括本集團借款人的支付狀況變動及借款人經營業績的變動。

本集團通過及時就預期信貸虧損適當計提撥備以入賬信貸風險。計算預期信貸虧損率時，本集團考慮各類應收款項的過往虧損率並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。本集團已檢討新型冠狀病毒病(「COVID-19」)對預期信貸虧損撥備估計的當前影響，認為不會產生重大不利影響。

由於貿易應收款項及其他應收款項的實際虧損率以及就前瞻性資料所作調整並無重大變動，因此本公司董事認為撥備矩陣的預期虧損率變化很小。

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

(iv) 其他應收款項(續)

於相應資產負債表日期，應收第三方貿易應收款項的虧損撥備釐定如下。下述預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。

	1年以內	1至2年	2至3年	3至5年	5年以上	總計
貿易應收款項*						
於2020年12月31日						
預期虧損率	5%	10%	30%	50%	100%	
賬面總額(人民幣千元)	221,441	28,612	893	799	2,481	254,226
虧損撥備(人民幣千元)	11,072	2,861	268	400	2,481	17,082
於2019年12月31日						
預期虧損率	5%	10%	30%	50%	100%	
賬面總額(人民幣千元)	126,824	11,410	1,122	240	793	140,389
虧損撥備(人民幣千元)	6,341	1,141	337	120	793	8,732

* 不包括應收關聯方款項。

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

(iv) 其他應收款項(續)

於相應資產負債表日期，來自第三方的貿易應收款項及其他應收款項的虧損撥備與年初虧損撥備對賬如下：

	貿易 應收款項*	其他 應收款項*	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	8,732	4,513	13,245
於損益確認的虧損撥備	13,380	1,674	15,054
撤銷壞債撥備	(91)	—	(91)
撥回未動用金額	(4,939)	(445)	(5,384)
	17,082	5,742	22,824
於2020年12月31日	17,082	5,742	22,824
於2019年1月1日	18,999	4,441	23,440
於損益確認的虧損撥備	7,536	1,880	9,416
撥回未動用金額	(17,800)	(1,583)	(19,383)
處置一家附屬公司	(3)	(225)	(228)
於2019年12月31日	8,732	4,513	13,245

* 不包括應收關聯方款項。

於2020年12月31日，貿易及其他應收款項(不包括預付款項)的賬面總額為人民幣994,509,000元(2019年：人民幣794,459,000元)，因此可能產生的最高虧損為人民幣971,685,000元(2019年：人民幣781,214,000元)。

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

3.1.3 流動資金風險

為管理流動資金風險，本集團監管及維持現金及現金等價物在管理層認為屬充足的水平，以為本集團的營運提供資金，以及降低現金流量變動的影響。

下表根據各報告期末至合約到期日的剩餘期間按相關到期組別對本集團金融負債進行分析。表內披露的金額為合約未貼現現金流量。

	1年以內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年12月31日					
貿易及其他應付款項(不包括應計 工資、其他應付稅項及預收租金)	687,283	—	—	—	687,283
租賃負債	3,940	2,655	7,065	7,062	20,722
	691,223	2,655	7,065	7,062	708,005
於2019年12月31日					
借款	90,901	—	—	—	90,901
貿易及其他應付款項(不包括應計 工資、其他應付稅項及預收租金)	887,800	—	—	—	887,800
租賃負債	14,412	15,104	33,593	26,997	90,106
	993,113	15,104	33,593	26,997	1,068,807

3 金融風險管理(續)

3.2 資本管理

本集團資本管理的目的在於確保本集團能持續經營，以為股東提供回報及令其他權益持有人獲益並保持完善的資本架構，減少不必要的資金成本。

為維持或調整資本架構，本集團或會調整向股東派付的股息金額、發行新股或為減少債務而出售資產。

本集團基於資產負債比率來監控資本。該比率乃按總負債除以總資產計算。

於2020年及2019年12月31日，本集團的資產負債比率如下：

	於12月31日	
	2020年	2019年
資產負債比率	66%	79%

資產負債比率於截至2020年12月31日止年度內降低主要是由於股本增加所致(附註22)。

3.3 公平值估計

(a) 金融資產及負債

本集團於綜合財務狀況表內確認的金融工具主要為貿易及其他應收款項以及按攤銷成本列賬的金融負債。貿易及其他應收款項以及應付款項的賬面值減其減值撥備為有關項目的公平值的合理約數。用以披露的金融負債公平值透過按本集團就類似金融工具可得的當時市場利率將未來合約現金流量貼現予以估計。

並非於活躍市場交易的金融工具的公平值乃採用估值方法釐定。本集團採用估計貼現現金流量作出假設。

不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第一級)。
- 除第一級包括的報價以外而可以觀察到的資產或負債輸入數據，無論以直接(即利用價格)或間接(即從價格得出)方式(第二級)。
- 並非根據可觀察市場數據得出的資產或負債數據(即非觀察數據)(第三級)。

於2020年及2019年12月31日，本集團並無按公平值計入損益的金融資產及負債。

3 金融風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

(b) 非金融資產及負債

本集團按公平值計量的非金融資產及負債主要為投資物業(第三級)。

下表列示第三級項目的變動。

	投資物業			總計 人民幣千元
	為出租而 持有的 零售單位 人民幣千元	為資本增值而 持有的 停車場及 零售單位 人民幣千元	為出租 而持有的 停車場 人民幣千元	
於2020年1月1日	—	75,516	—	75,516
添置	—	10,843	—	10,843
處置	—	(18,115)	—	(18,115)
於其他收益確認的金額	—	2,585	—	2,585
於2020年12月31日	—	70,829	—	70,829
於2019年1月1日	65,219	79,381	74,009	218,609
添置	—	8,876	—	8,876
處置	(65,219)	(18,050)	(74,009)	(157,278)
於其他收益確認的金額	—	5,309	—	5,309
於2019年12月31日	—	75,516	—	75,516

4 重要會計估計及判斷

本集團會就未來作出估計及假設。就此產生的會計估計按定義很少會等同相關實際結果。極有可能引致需對下一個財政年度的資產及負債賬面值作出重大調整的該等估計及假設乃於下文論述。

(a) 呆賬撥備

本集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設就應收款項計提撥備。本集團根據其歷史、現時市況及於各報告期末的前瞻性估計，於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時運用判斷。

倘預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項以及呆賬開支的賬面值。有關所採用的關鍵假設及輸入數據的詳情，請參閱上文附註3.1.2。

(b) 即期及遞延所得稅

本集團在中國須繳納企業所得稅。釐定稅項撥備金額及有關稅項的支付時限時須作出判斷。有多項交易及計算無法於日常業務過程中釐定其最終稅額。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

管理層認為可能有未來應課稅利潤可供動用以抵銷暫時差異或稅項虧損時，會確認與若干暫時差異及稅項虧損有關的遞延稅項資產。實際動用結果或有別於預期。

(c) 以股份為基礎的付款

誠如附註23所述，本集團已向其僱員授出權益工具。董事已使用期權定價模式及貼現現金流量法釐定授予僱員的權益工具總公平值，其將於歸屬期間支銷。對假設（例如未來表現預測、貼現率、無風險利率、預期波幅及股息收益率）的重大估計須由董事使用期權定價模式及貼現現金流量法作出。

5 分部資料

管理層已基於經主要經營決策者審閱的報告確定經營分部。主要經營決策者已確定為本公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

於截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團主要於中國從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。管理層在就資源分配作出決策時將相關業務的經營業績視為一個分部。因此，本公司的主要經營決策者認為在作出戰略決策時僅使用一個分部。

本集團主要經營實體位於中國，因此，本集團的收入產生於中國。

於2020年及2019年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

6 收入

收入主要包括物業管理服務及相關增值服務所得款項。截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業管理服務	897,662	703,218
社區增值服務	195,171	147,052
— 貨物銷售	75,843	48,570
— 其他增值服務	119,328	98,482
非業主增值服務	714,324	431,769
	1,807,157	1,282,039
服務類型		
客戶合約收入：	1,797,676	1,279,184
— 於某個時間點	144,372	69,162
— 隨時間推移	1,653,304	1,210,022
其他來源收入	9,481	2,855
	1,807,157	1,282,039

截至2020年12月31日止年度，來自榮盛集團的收入佔本集團收入的42%（2019年：38%）。除榮盛集團以外，本集團有大量客戶，於截至2020年及2019年12月31日止年度並無任何客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

6 收入(續)

(a) 合約資產及負債

本集團已確認以下與收入相關的合約資產及負債：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合約資產		
— 關聯方(附註32(d))	39,675	44,262
— 第三方	1,389	6,542
虧損撥備	—	—
	41,064	50,804
合約負債 — 流動		
— 關聯方(附註32(d))	85,821	42,907
— 第三方	225,720	194,973
	311,541	237,880
合約負債 — 非流動		
— 第三方	19,873	20,723

(i) 合約資產及合約負債的變動

本集團的合約資產指向客戶提供工程服務的未開票收入(涵蓋在非業主增值服務中)，其因工程服務以成本收費方法而確認的收入超過向客戶收取的金額而產生。

本集團的合約負債主要來自客戶在相關服務尚未提供時預先支付的款項。合約負債的增加主要乃由於本集團業務擴張令收費建築面積擴大以及客戶的付款行為。

6 收入(續)

(a) 合約資產及負債(續)

(ii) 就合約負債確認的收入

下表列示於本報告期間與結轉合約負債相關的已確認收入。

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
列入年初合約負債結餘的已確認收入		
— 物業管理服務	157,911	107,380
— 增值服務	79,969	16,767
	237,880	124,147

(iii) 未達成的履約責任

就物業管理服務而言，本集團按相當於開立發票的權利的金額確認收入，有關發票乃與本集團迄今按每月基準履約的客戶價值直接相關。本集團已選擇實際權宜方法，不披露該等合約類型的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約及其他合約並無固定年期。

就社區增值服務及非業主增值服務而言，服務乃於短期(通常少於一年)交付，而本集團已選擇實際權宜方法不就該類合約餘下履約責任作出披露。

(iv) 因獲得合約的增量成本而確認的資產

於截至2020年及2019年12月31日止年度，獲得合約並無產生重大增量成本。

7 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收關聯方貸款的利息收入(附註32(b))	22,558	30,487
融資租賃利息收入	3,539	8,617
政府補助(附註a)	2,356	397
	28,453	39,501

(a) 該等補助並無附帶未達成的條件或其他或然事項。

財務報表附註

8 其他(虧損)/收益 - 淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
按公平值計入損益的金融資產公平值收益淨額	593	2,062
投資物業公平值收益(附註16)	2,585	5,309
提早終止租賃協議及終止確認使用權資產的虧損淨額(附註16)	(11,140)	(2,587)
處置設備收益淨額	32	6
處置附屬公司收益	—	58
其他	2,257	(3,610)
	(5,673)	1,238

9. 財務收入/(成本)淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
財務收入		
應收關聯方貸款利息收入(附註32(b))	—	17,750
銀行存款的利息收入	7,728	3,615
	7,728	21,365
財務成本		
借款的利息開支	(902)	(22,813)
租賃負債的利息開支	(2,835)	(11,699)
	(3,737)	(34,512)
財務收入/(成本)淨額	3,991	(13,147)

10 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
僱員福利開支(附註11)	592,949	583,023
維護成本(附註(a))	259,907	157,996
工程成本	255,900	181,578
綠化及清潔開支	145,553	84,046
已售貨物成本(附註(b))	79,065	46,065
公共事業費用	36,079	22,023
消耗品成本	16,488	18,730
稅項及其他徵費	16,226	13,050
差旅及招待開支	17,202	16,958
辦公室開支	12,157	12,554
專業服務費	4,663	6,124
折舊及攤銷費用	5,740	2,927
銀行費用	3,602	2,229
上市開支	2,981	1,373
核數師薪酬		
— 審計服務	1,926	39
其他	13,987	18,316
	1,464,425	1,167,031

(a) 維護成本主要包括保安成本、升降機操作成本及物業維護成本等。

(b) 已售貨物成本指本集團管理下的便利店的商品成本及其他。

11 僱員福利開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	462,605	467,859
社會保險開支(附註(a))	47,768	70,300
住房福利	18,444	10,749
以股份為基礎的付款(附註23)	36,780	—
其他僱員福利(附註(b))	27,352	34,115
	592,949	583,023

(a) 本集團的中國附屬公司僱員須參與地方市政府管理及營運的定額供款退休計劃。本集團的中國附屬公司按地方市政府同意的平均僱員薪金的若干百分比計算的數額向計劃供款，作為僱員退休福利的資金。

(b) 其他僱員福利主要包括餐飲、差旅及交通津貼。

(c) 五名最高薪酬人士。

截至2020年12月31日止年度，本集團的五名最高薪酬人士包括2名董事(2019年：1名董事)，其薪酬已於附註34的分析中列示。於截至2020年12月31日止年度向其餘3名人士(2019年：4名人士)支付的酬金如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
工資及薪金	1,551	3,277
花紅	1,570	1,491
退休金成本、住房公積金、醫療保險及其他社會保險	199	325
以股份為基礎的付款	6,303	—
	9,623	5,093

11 僱員福利開支(續)

其酬金介乎以下組別：

酬金組別(以港元計)	人數	
	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
零至1,000,000港元	—	1
1,000,001港元至2,000,000港元	—	2
2,000,001港元至3,000,000港元	—	1
3,000,000港元以上	3	—
	3	4

12 附屬公司

下表載列於2020年及2019年12月31日的主要附屬公司：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期/ 法人實體類型	註冊資本	本集團持有的所有權權益		主要業務及經營地點
			2020年	2019年	
直接擁有：					
南京六合榮盛物業服務有限公司	中國，2006年5月22日， 有限責任公司	人民幣3,000,000元	100%	100%	物業管理服務，南京
聊城榮盛物業服務有限公司	中國，2013年9月17日， 有限責任公司	人民幣5,000,000元	100%	100%	物業管理服務，聊城
石家莊盛景健身服務有限公司	中國，2014年6月23日， 有限責任公司	人民幣100,000元	100%	100%	健身服務，石家莊
呼和浩特市榮盛物業服務有限公司	中國，2012年8月1日， 有限責任公司	人民幣5,000,000元	100%	100%	物業管理服務，呼和浩特
廊坊市榮信房地產經紀有限公司	中國，2013年11月16日， 有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	房地產經紀服務，廊坊
廊坊榮臻貿易有限公司	中國，2018年11月14日， 有限責任公司	人民幣13,000,000元	100%	100%	商品銷售，廊坊
四川榮盛盛欣物業管理有限公司	中國，2019年1月11日， 有限責任公司	人民幣3,000,000元	100%	100%	物業管理服務，成都
山西榮盛物業服務有限公司	中國，2019年4月11日， 有限責任公司	人民幣5,000,000元	100%	100%	物業管理服務，太原

財務報表附註

12 附屬公司 (續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期/ 法人實體類型	註冊資本	本集團持有的所有權權益		主要業務及經營地點
			2020年	2019年	
直接擁有：(續)					
河南榮定物業服務有限公司	中國，2019年4月18日， 有限責任公司	人民幣2,000,000元	100%	100%	物業管理服務，信陽
廣東榮發物業服務有限公司	中國，2019年4月24日， 有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業管理服務，湛江
滁州榮盛物業服務有限公司	中國，2019年6月10日， 有限責任公司	人民幣5,000,000元	100%	100%	物業管理服務，滁州
滄州市榮光建築工程有限公司	中國，2019年4月29日， 有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	工程服務，滄州
永清京台物業服務有限公司 (附註1.2(a))	中國，2012年3月28日， 有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	物業管理服務，廊坊
張家口榮盛京宣物業服務有限 公司(附註1.2(a))	中國，2018年4月2日， 有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	物業管理服務，張家口
石家莊榮賜房地產經紀有限公司	中國，2019年12月4日， 有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	房地產經紀服務，石家莊
湖北榮銘物業服務有限公司	中國，2019年9月12日， 有限責任公司	人民幣2,000,000元	不適用	100%	物業管理服務，武漢
唐山市豐南區普捷物業服務有限公 司(附註1.2(c))	中國，2012年7月3日， 有限責任公司	人民幣500,000元	100%	100%	物業管理服務，唐山
榮萬家(北京)科技服務有限公司	中國，2020年4月13日， 有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	不適用	技術服務
常州市榮宜嘉房地產代理服務有限 公司	中國，2020年5月29日， 有限責任公司	人民幣2,000,000元	100%	不適用	房地產經紀服務，常州

12 附屬公司 (續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期/ 法人實體類型	註冊資本	本集團持有的所有權權益		主要業務及經營地點
			2020年	2019年	
直接擁有：(續)					
天津榮萬家生活服務有限公司	中國，2020年10月23日， 有限責任公司	人民幣3,000,000元	100%	不適用	物業管理服務，天津
衡水榮悅生活服務有限公司	中國，2020年12月7日， 有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	不適用	物業管理服務，衡水
榮萬家(北京)物業服務有限公司	中國，2020年12月28日， 有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	不適用	物業管理服務，北京
天津榮尚科技有限公司	中國，2020年7月24日， 有限責任公司	人民幣16,000,000元	100%	不適用	工程服務，廊坊
青島盛景健身服務有限公司	中國，2020年9月24日， 有限責任公司	人民幣100,000元	100%	不適用	健身服務，青島
濟南榮通房地產經紀有限公司	中國，2020年10月29日， 有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	不適用	房地產經紀服務，濟南
間接擁有：					
南京翰都科技實業有限公司	中國，2017年2月28日， 有限責任公司	人民幣5,000,000元	100%	100%	電梯維護服務，南京
臨清普捷物業服務有限公司	中國，2014年9月9日， 有限責任公司	人民幣500,000元	100%	100%	物業管理服務，臨清
湛江市榮錦商貿有限公司	中國，2017年5月19日， 有限責任公司	人民幣500,000元	100%	100%	商品銷售，湛江
瀋陽榮坤商貿有限公司	中國，2017年5月15日， 有限責任公司	人民幣500,000元	100%	100%	商品銷售，瀋陽
成都市榮超商貿有限公司	中國，2016年11月16日， 有限責任公司	人民幣500,000元	100%	100%	商品銷售，成都
南京榮惠商貿有限公司	中國，2016年11月8日， 有限責任公司	人民幣500,000元	100%	100%	商品銷售，南京
香河榮坤商貿有限公司	中國，2016年11月10日， 有限責任公司	人民幣500,000元	100%	100%	商品銷售，廊坊
唐山市榮峻商貿有限公司	中國，2016年11月21日， 有限責任公司	人民幣500,000元	100%	100%	商品銷售，唐山
蚌埠榮昌商貿有限公司	中國，2016年11月21日， 有限責任公司	人民幣500,000元	100%	100%	商品銷售，蚌埠

財務報表附註

12 附屬公司 (續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期/ 法人實體類型	註冊資本	本集團持有的所有權權益		主要業務及經營地點
			2020年	2019年	
間接擁有：(續)					
滄州市榮坤商貿有限公司	中國，2017年1月9日， 有限責任公司	人民幣500,000元	100%	100%	商品銷售，滄州
湖南榮坤商貿有限公司	中國，2017年1月22日， 有限責任公司	人民幣2,000,000元	100%	100%	商品銷售，湖南
石家莊榮賜商貿有限公司	中國，2017年1月11日， 有限責任公司	人民幣500,000元	100%	100%	商品銷售，石家莊
邯鄲市榮超貿易有限公司	中國，2017年2月9日， 有限責任公司	人民幣2,000,000元	100%	100%	商品銷售，邯鄲
臨沂市榮惠商貿有限公司	中國，2017年1月18日， 有限責任公司	人民幣500,000元	100%	100%	商品銷售，臨沂
聊城市東昌府區榮發商貿有限公司	中國，2017年1月3日， 有限責任公司	人民幣500,000元	100%	100%	商品銷售，聊城
徐州市榮潤商貿有限公司	中國，2016年11月17日， 有限責任公司	人民幣500,000元	100%	100%	商品銷售，徐州
聊城市榮坤建築工程有限公司	中國，2018年2月3日， 有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	工程服務，聊城
廊坊榮霸貿易有限公司	中國，2019年4月11日， 有限責任公司	人民幣500,000元	100%	100%	商品銷售，廊坊
重慶榮之冠商貿有限公司	中國，2019年4月23日， 有限責任公司	人民幣500,000元	100%	100%	商品銷售，重慶
常州臻淼百貨貿易有限公司	中國，2019年5月20日， 有限責任公司	人民幣500,000元	100%	100%	商品銷售，常州
唐山優安米餐飲服務有限公司	中國，2019年11月22日， 有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	餐飲服務，唐山
滄州市榮納商貿有限公司	中國，2019年9月20日， 有限責任公司	人民幣2,000,000元	100%	100%	商品銷售，滄州
濟南榮發便利生活超市有限公司	中國，2019年12月3日， 有限責任公司	人民幣500,000元	100%	100%	商品銷售，濟南
廊坊多納商貿有限公司	中國，2019年7月25日， 有限責任公司	人民幣300,000元	100%	100%	商品銷售，廊坊
鄭州市申朔商貿有限公司	中國，2019年11月8日， 有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	商品銷售，鄭州
瀋陽榮悅商貿有限公司	中國，2019年11月6日， 有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	商品銷售，瀋陽
瀋陽榮馨商貿有限公司	中國，2019年11月6日， 有限責任公司	人民幣500,000元	100%	100%	商品銷售，瀋陽

12 附屬公司 (續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期/ 法人實體類型	註冊資本	本集團持有的所有權權益		主要業務及經營地點
			2020年	2019年	
間接擁有：(續)					
呼和浩特市榮冕商貿有限公司	中國，2019年11月8日， 有限責任公司	人民幣500,000元	100%	100%	商品銷售，呼和浩特
滄州市榮洽商貿有限公司	中國，2019年10月31日， 有限責任公司	人民幣2,000,000元	100%	100%	商品銷售，滄州
惠州市榮臻貿易有限公司	中國，2019年7月11日， 有限責任公司	人民幣500,000元	100%	100%	商品銷售，惠州
江蘇普捷物業有限公司(附註1.2(c))	中國，2004年11月5日， 有限責任公司	人民幣5,000,000元	100%	100%	物業管理服務，南京
張家口榮億恒商貿有限公司	中國，2020年2月11日， 有限責任公司	人民幣300,000元	100%	不適用	商品銷售，張家口
陽西縣山湖海業主之家餐飲服務 有限公司	中國，2020年1月19日， 有限責任公司	人民幣3,000,000元	100%	不適用	餐飲服務，陽江
石家莊榮禦商貿有限公司	中國，2020年6月11日， 有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	不適用	商品銷售，張家口

13 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	92,413	35,267
遞延所得稅(附註27)		
— 中國企業所得稅	3,664	4,142
	96,077	39,409

本集團除稅前利潤的稅項與採用適用於集團實體利潤的加權平均稅率計算得出的以下理論金額不同：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除所得稅前利潤	359,833	152,567
按25%的企業所得稅率計算的稅項支出	89,958	38,142
以下各項的稅務影響：		
— 不可扣稅開支	10,526	2,826
— 適用於本集團不同附屬公司及分支機構的不同稅率的影響	(4,303)	(1,666)
— 未確認遞延所得稅資產的稅項虧損及可扣減暫時性差額	—	107
— 動用先前未確認的稅項虧損	(104)	—
	96,077	39,409

截至2020年12月31日止年度的實際所得稅率為26.7% (2019年：25.8%)。

13 所得稅開支(續)

中國企業所得稅

根據現行法例、詮釋及慣例，本集團就於中國的營運計提的所得稅撥備乃根據年內的估計應課稅利潤按適用稅率計算。

中國的一般企業所得稅率為25%。本集團若干附屬公司及分公司合資格為「小型微利企業」並將自2008年1月1日起按20%的下調稅率繳稅。自2019年1月1日起至2021年12月31日，「小型微利企業」有權享有根據兩級利得稅稅率制度計算的優惠所得稅稅率。根據兩級利得稅稅率制度，合資格實體應課稅收入的首個人民幣1百萬元按5%繳稅，而超過人民幣1百萬元及低於人民幣3百萬元的應課稅收入按10%繳稅。

14 每股盈利

於2020年4月23日，本公司轉制為股份公司。就計算每股基本及攤薄盈利而言，普通股乃假設已於2019年1月1日獲發行及配發，猶如本公司已於當時之前從有限公司轉制為股份公司。於2020年5月22日，本集團透過向盛繹德商務發行23,733,000股股份，採納股份激勵計劃。據此，本集團並無法律責任購回不符合歸屬條件的激勵股份。詳情載於附註22及附註23。

每股基本盈利按本公司擁有人應佔利潤除以截至2020年及2019年12月31日止年度內普通股的加權平均數計算。

於截至2020年及2019年12月31日止年度，本公司並無任何已發行潛在普通股。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
年內本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	263,756	113,232
被視為已發行普通股的加權平均數(以千計)	272,767	258,267
	<hr/>	<hr/>
年內本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利(以人民幣元/股表示)	0.97	0.44

財務報表附註

15 物業、廠房及設備

	辦公設備 人民幣千元	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	小計 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日								
成本	8,247	2,657	3,679	851	479	15,913	427	16,340
累計折舊	(3,609)	(755)	(2,881)	(672)	—	(7,917)	(85)	(8,002)
賬面淨值	4,638	1,902	798	179	479	7,996	342	8,338
截至2019年12月31日止年度								
年初賬面淨值	4,638	1,902	798	179	479	7,996	342	8,338
添置	6,184	1,490	126	1,395	—	9,195	—	9,195
處置一家附屬公司	(63)	(542)	(8)	—	(479)	(1,092)	—	(1,092)
處置	(214)	(25)	(22)	—	—	(261)	—	(261)
折舊支出	(1,664)	(514)	(269)	(348)	—	(2,795)	(33)	(2,828)
年末賬面淨值	8,881	2,311	625	1,226	—	13,043	309	13,352
於2019年12月31日								
成本	13,555	3,292	3,575	2,245	—	22,667	427	23,094
累計折舊	(4,674)	(981)	(2,950)	(1,019)	—	(9,624)	(118)	(9,742)
賬面淨值	8,881	2,311	625	1,226	—	13,043	309	13,352
截至2020年12月31日止年度								
年初賬面淨值	8,881	2,311	625	1,226	—	13,043	309	13,352
添置	4,565	1,990	878	3,872	—	11,305	881	12,186
處置	(368)	(789)	(7)	—	—	(1,164)	—	(1,164)
折舊支出	(2,458)	(723)	(316)	(1,203)	—	(4,700)	(207)	(4,907)
年末賬面淨值	10,620	2,789	1,180	3,895	—	18,484	983	19,467
於2020年12月31日								
成本	17,517	4,451	4,446	6,117	—	32,531	1,308	33,839
累計折舊	(6,897)	(1,662)	(3,266)	(2,222)	—	(14,047)	(325)	(14,372)
賬面淨值	10,620	2,789	1,180	3,895	—	18,484	983	19,467

15 物業、廠房及設備(續)

折舊開支計入綜合全面收益表以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銷售成本	3,635	1,562
行政開支	1,166	1,013
銷售及營銷開支	106	253
	4,907	2,828

(a) 於2020年12月31日，並無任何物業、廠房及設備受到限制或被抵押作為借款的擔保(2019年：無)。

16 投資物業

投資物業指持作資本增值的停車場及零售單位。

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初賬面淨值	75,516	218,609
收購	10,843	8,876
處置	(18,115)	(157,278)
於其他(虧損)/收益 — 淨額中確認的重估收益	2,585	5,309
年末賬面淨值	70,829	75,516

16 投資物業 (續)

(a) 公平值層級

於2020年12月31日，由於估值乃參考若干重大不可觀察輸入數據，本集團所有投資物業均納入公平值層級的第三級(2019年：第三級)。於截至2020年12月31日止年度，第一、二及三級之間並無轉撥。

(b) 估值技術

本集團投資物業的公平值乃基於獨立合資格專業估值師於上述日期進行的估值而得出。該獨立合資格專業估值師與本集團並無關連，其擁有適當資格及曾為相關地區類似物業進行估值的相關經驗。估計該等物業的公平值時，該等物業的最高價值及最佳用途為其現時用途。

持作資本增值的零售單位的公平值使用收入資本化法計算得出，該方法乃基於將額外租金收入轉換為貼現金額。

持作資本增值的停車場的公平值乃採用直接比較法進行估值，該方法基於類似物業的市場可觀察交易，並經調整以反映目標物業的狀況及位置差異。

說明	於12月31日的公平值		估值技術	重大不可觀察 輸入數據	於12月31日不可觀察 輸入數據的範圍	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元			2020年	2019年
已竣工投資物業						
— 持作資本增值的零售 單位	7,787	8,051	收入資本化法	貼現率 市場租金費率 (人民幣/ 平方米/月)	6.50% 78至134	6.50% 68至117
— 持作資本增值的 停車場	63,042	67,465	直接比較法	市場單位售價 (人民幣/單位)	43,800至122,900	33,000至116,200
	70,829	75,516				

16 投資物業 (續)

(b) 估值技術 (續)

對於持作資本增值的零售單位，貼現率上升可能導致公平值減少。市場租金上漲可能導致公平值增加。

對於持作資本增值的停車場，市場價格上漲可能導致公平值增加。

截至2020年12月31日止年度並無估值技術變動(2019年：無)。

(c) 投資物業於損益確認的款項

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租金收入	710	2,855
提前終止租賃協議的虧損淨額	(11,140)	(2,587)
投資物業的公平值收益	2,585	5,309
	(7,845)	5,577

於2020年12月31日，並無投資物業受到限制或被抵押作為負債的擔保(2019年：無)。

財務報表附註

17 無形資產

計算機軟件 人民幣千元

於2019年1月1日

成本	111
累計攤銷	(109)

賬面淨額

2

截至2019年12月31日止年度

年初賬面淨額	2
添置	1,181
攤銷	(99)

年末賬面淨額

1,084

於2019年12月31日

成本	1,292
累計攤銷	(208)

賬面淨額

1,084

截至2020年12月31日止年度

年初賬面淨額	1,084
添置	8,010
攤銷	(833)

年末賬面淨額

8,261

於2020年12月31日

成本	9,301
累計攤銷	(1,040)

賬面淨額

8,261

無形資產攤銷於綜合全面收益表內行政開支項下扣除。

(a) 於2020年12月31日，並無無形資產受到限制或被抵押作為負債的擔保(2019年：無)。

18 按類別劃分的金融工具

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產		
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)(附註20)	971,685	781,214
應收關聯方貸款及利息	—	482,076
受限制現金(附註21)	1,700	100,000
現金及現金等價物(附註21)	603,186	228,867
	1,576,571	1,592,157
按攤銷成本計量的金融負債		
借款	—	90,000
貿易及其他應付款項(不包括應計薪酬、其他應付稅項及預收租金)(附註25)	687,283	887,800
租賃負債(附註26)	15,221	66,656
	702,504	1,044,456

19 存貨

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
消耗品	8,117	6,250
原材料	5,792	5,739
製成品	14,892	4,414
減：減值撥備	—	—
	28,801	16,403

- (a) 於2020年12月31日，並無存貨受到限制或被抵押作為負債的擔保(2019年：無)。
- (b) 截至2020年12月31日止年度，約人民幣191,868,000元的存貨金額確認為銷售成本(2019年：人民幣147,833,000元)。

財務報表附註

20 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))		
— 關聯方(附註32(d))	442,985	248,577
— 第三方	254,226	140,389
	697,211	388,966
應收票據	184,647	49,017
	881,858	437,983
減：貿易應收款項減值撥備	(17,082)	(8,732)
	864,776	429,251
其他應收款項		
— 關聯方(附註32(e))	56,709	243,758
— 第三方	37,383	26,979
	94,092	270,737
減：其他應收款項減值撥備	(5,742)	(4,513)
	88,350	266,224
預付供應商款項		
— 關聯方(附註32(d))	17,086	7,698
— 第三方	40,350	24,608
	57,436	32,306
預付上市開支	36,060	10,561
貿易及其他應收款項以及預付款項總額	1,046,622	738,342
融資租賃應收款項(附註(b))	18,559	85,739
減：融資租賃應收款項的非流動部分(附註(b))	(16,828)	(71,824)
	1,731	13,915
貿易及其他應收款項以及預付款項的流動部分	1,048,353	752,257

20 貿易及其他應收款項以及預付款項(續)

(a) 貿易應收款項主要指未償還物業管理服務費應收款項及相關增值服務收入應收款項。

物業管理服務收入及增值服務收入乃根據相關服務協議條款收取，並於出具發票時到期。

於2020年及2019年12月31日，基於發票日期對貿易應收款項所作的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年以內	635,987	339,353
1至2年	54,536	38,348
2至3年	2,527	4,176
3至5年	1,680	6,296
5年以上	2,481	793
	697,211	388,966

本集團按香港財務報告準則第9號的規定應用簡化法計提預期信貸虧損撥備。於2020年12月31日，就貿易應收款項總額作出撥備人民幣17,082,000元(2019年：人民幣8,732,000元)(附註3.1.2)。

(b) 下表列示於截至2020年及2019年12月31日止年度內本集團融資租賃應收款項的到期日分析：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於以下期限到期的最低租賃應收款項：		
— 一年以內	3,286	13,915
— 超過一年但不超過兩年	4,558	14,131
— 超過兩年但不超過五年	8,622	50,065
— 五年以上	8,829	37,918
	25,295	116,029
減：未來融資收入	(6,736)	(30,290)
融資租賃應收款項現值	18,559	85,739

財務報表附註

21 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行及手頭現金	598,468	328,867
其他	6,418	—
	604,886	328,867
減：借款保證金(附註(a))	—	(100,000)
其他受限制現金	(1,700)	—
	603,186	228,867

現金及現金等價物以人民幣計值。

(a) 截至2019年12月31日的借款保證金指一家附屬公司作為銀行借款擔保而存入的現金。擔保已於2020年3月悉數解除。

22 股本／實繳資本

股本／實繳資本的變動如下：

	普通股數目	股本／ 實繳資本 人民幣千元
於2019年1月1日	不適用	55,000
本公司股東注資(附註1.1)	不適用	5,310
於2019年12月31日	不適用	60,310
本公司由有限責任公司改制為股份公司後發行股份(附註(a))	258,267,000	197,957
向盛繹德商務發行股份(附註(b))	23,733,000	23,733
於2020年12月31日	282,000,000	282,000

22 股本／實繳資本(續)

- (a) 本公司於2020年4月23日改制為股份公司，根據有關股東於2019年7月31日註冊的實繳資本，258,267,000股每股面值人民幣1元的普通股獲發行及配發予本公司該等股東。保留盈利人民幣130,084,000元及儲備人民幣67,873,000元已資本化為股本。
- (b) 於2020年5月22日，本公司以每股人民幣4.414元的價格向盛繹德商務發行本公司23,733,000股股份作為一項股份激勵計劃，並收取盛繹德商務的現金出資人民幣104,757,700元。人民幣23,733,000元及人民幣81,024,700元分別列作股本及股份溢價。

23 以股份為基礎的付款

根據日期為2020年5月22日的股東決議案，一項股份激勵計劃(「股份激勵計劃」)獲批准，據此，本公司將以認購價每股人民幣4.414元(「認購價」)向盛繹德商務發行若干股份(「激勵股份」)。盛繹德商務由股份激勵計劃中批准的本集團及榮盛集團的45名僱員(包括董事、監事、高級管理層及若干僱員(「激勵對象」))於2020年5月13日成立。認購激勵股份的有關代價由激勵對象透過盛繹德商務向本公司支付。

激勵股份合共為23,733,000股股份，佔2020年5月22日全部已發行及發行在外股份的8.42%。

於2020年5月22日，本公司透過盛繹德商務以每股人民幣4.414元的價格向激勵對象發行及授出本公司23,733,000股股份並收取盛繹德商務的現金出資人民幣104,757,700元。人民幣23,733,000元及人民幣81,024,700元分別錄作股本(附註22)及股份溢價(附註24)。

就已授出的23,733,000股股份而言，25%的激勵股份已於授出日期即時歸屬，餘下75%在歸屬期間歸屬。在餘下75%中，激勵對象收購的25%激勵股份中的每股股份將於股份激勵計劃所載的本集團的績效條件獲達成後各自被歸屬。

廊坊榮盛嘉業商務信息諮詢有限責任公司(一家受最終控股公司控制的公司)擁有法定權利以認購價購回因未達致績效條件而不符合歸屬條件的激勵股份。

董事已使用貼現現金流量法釐定本公司的相關股權公平值並因此釐定相關普通股的公平值。主要假設(如貼現率及未來表現預測)須由董事以最佳估計釐定。



財務報表附註

23 以股份為基礎的付款(續)

基於相關普通股的公平值，董事已使用期權定價模式及貼現現金流量法釐定股份激勵計劃於授出日期的公平值。主要假設載列如下：

貼現率	15.7%
股息收益率	1.46%
無風險利率	1.35%–1.63%
波幅	43.84%–45.99%

董事基於中國政府債券的收益率估算無風險利率，有關債券的到期年限接近股份激勵計劃年期。波幅乃於授出日期根據可資比較公司的平均過往波幅而估計，其與股份激勵計劃的到期期限相若。股息收益率乃基於管理層於授出日期的估計釐定。

授予激勵對象的激勵股份公平值超出激勵對象的認購成本部分於綜合全面收益表內確認為歸屬期間的開支。於截至2020年12月31日止年度，本公司已就股份激勵計劃於綜合全面收益表內確認僱員福利開支人民幣36,780,000元(2019年：零)。

24 儲備

	以股份為 基礎的					總額 人民幣千元
	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	薪酬儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	
於2019年1月1日的結餘	—	21	—	11,220	17,500	28,741
本公司股東注資(附註22)	—	93,650	—	—	—	93,650
劃撥法定儲備(附註(a))	—	—	—	9,262	—	9,262
視作向榮盛集團分派(附註1.2(a))	—	—	—	—	(1,885)	(1,885)
於2019年12月31日的結餘	—	93,671	—	20,482	15,615	129,768
於2020年1月1日的結餘	—	93,671	—	20,482	15,615	129,768
本公司由有限責任公司轉制為股份 公司的影響(附註22)	—	(57,522)	—	(10,351)	—	(67,873)
發行股份(附註22)	81,025	—	—	—	—	81,025
以股份為基礎的付款(附註23)	—	—	36,780	—	—	36,780
對榮盛集團僱員以股份為基礎的付 款(附註23)	—	—	5,950	—	(5,950)	—
劃撥至法定儲備(附註(a))	—	—	—	36,517	—	36,517
於2020年12月31日的結餘	81,025	36,149	42,730	46,648	9,665	216,217

(a) 法定儲備

根據中國相關規則及法規，中國集團實體須從其按中國會計規則及法規計算的稅後利潤中劃撥10%至法定公積金，直至累計公積金總額達到其註冊資本的50%。法定公積金僅可經相關部門批准後用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加各個集團實體的資本。

財務報表附註

25 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項		
— 關聯方(附註32(d))	10,969	12,107
— 第三方	290,567	195,243
	301,536	207,350
其他應付款項		
— 關聯方(附註32(d)、附註(c))	4,975	323,800
— 已收按金	117,420	124,224
— 維修基金	77,253	91,956
— 代業主收款及付款(附註(a))	122,845	96,173
— 應計上市開支	9,496	7,895
— 撥備	1,663	5,534
— 其他	52,095	30,748
	385,747	680,330
應計薪酬	104,419	85,322
其他應付稅項	29,162	22,387
預收租金	11,077	8,162
應付利息	—	120
	831,941	1,003,671

於2020年及2019年12月31日，貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

25 貿易及其他應付款項(續)

(a) 金額主要指代業主收款及付款以結算水電費賬單。

(b) 於2020年及2019年12月31日，基於發票日期對貿易應付款項所作的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年以內	273,150	201,707
1至2年	24,317	5,449
2至3年	3,909	173
3年以上	160	21
	301,536	207,350

1年以上的貿易應付款項結餘主要指就尚未結算裝修及維護服務而應付第三方承包商的款項。

(c) 應付關聯方款項為無抵押、免息及須按要求償還。

(d) 貿易及其他應付款項以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
人民幣	823,914	997,739
港元	3,310	2,219
美元	4,717	3,713
	831,941	1,003,671

財務報表附註

26 租賃

(a) 於綜合財務狀況表確認的款項。

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃辦公室(附註15)	983	309
投資物業(附註16)	70,829	75,516
	71,812	75,825
租賃負債		
— 流動	2,759	8,908
— 非流動	12,462	57,748
	15,221	66,656

(b) 於綜合全面收益表及綜合現金流量表確認的款項。

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
使用權資產折舊支出(附註15)	207	33
利息開支(附註9)	2,835	11,699
與短期租賃有關的開支	1,301	186
租賃付款現金流量(包括本金部分及相關利息開支)	13,825	13,058

26 租賃(續)

(c) 下表載列於截至2020年及2019年12月31日止年度內租賃負債的到期日分析：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於以下時間到期的最低租賃付款：		
— 一年內	3,940	14,412
— 一年以上但不超過兩年	2,655	15,104
— 兩年以上但不超過五年	7,065	33,593
— 五年以上	7,062	26,997
最低租賃付款	20,722	90,106
減：未來融資費用	(5,501)	(23,450)
租賃負債總額	15,221	66,656
租賃負債的現值如下：		
— 一年內	2,759	8,908
— 一年以上但不超過兩年	1,613	10,488
— 兩年以上但不超過五年	4,801	24,167
— 五年以上	6,048	23,093
	15,221	66,656

27 遞延所得稅

遞延稅項資產及遞延稅項負債的分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
遞延稅項資產		
— 將於超過12個月之後收回的遞延稅項資產	1,923	915
— 將於12個月內收回的遞延稅項資產	6,162	11,714
	8,085	12,629
遞延稅項負債		
— 將於超過12個月之後收回的遞延稅項負債	(4,322)	(5,202)
— 將於12個月內收回的遞延稅項負債	—	—
	(4,322)	(5,202)
	3,763	7,427

27 遞延所得稅(續)

於截至2020年及2019年12月31日止年度內，未計及於相同稅務司法權區內抵銷結餘的遞延所得稅資產及負債的變動如下：

	遞延稅項 資產－ 呆賬撥備	遞延稅項 資產－ 稅項虧損	遞延稅項 資產－ 投資物業	遞延稅項 資產－ 應計開支 及其他	遞延稅項 負債－ 按公平值 計入損益的 金融資產	遞延稅項 負債－ 扣除使用 權資產及 租賃負債	遞延稅項 負債－ 投資物業	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	5,233	11,295	350	1,791	(96)	(1,855)	(4,998)	11,720
於綜合全面收益表內扣除／ (計入綜合全面收益表)	(2,144)	(157)	(350)	430	96	(3,315)	1,298	(4,142)
處置附屬公司	(151)	—	—	—	—	—	—	(151)
於2019年12月31日	2,938	11,138	—	2,221	—	(5,170)	(3,700)	7,427
於2020年1月1日	2,938	11,138	—	2,221	—	(5,170)	(3,700)	7,427
計入綜合全面收益表／ (於綜合全面收益表內扣除)	2,364	(9,267)	—	381	—	2,250	608	(3,664)
於2020年12月31日	5,302	1,871	—	2,602	—	(2,920)	(3,092)	3,763

27 遞延所得稅(續)

由於在有關稅務司法權區及實體中可能有未來應課稅利潤以利用虧損抵銷，故本集團已就累計稅項虧損確認遞延稅項資產。

於2020年12月31日，根據附註2.20所載會計政策，由於在有關稅務司法權區及實體中不大可能有未來應課稅利潤以利用虧損抵銷，故本集團未就累計稅項虧損人民幣2,521,000元確認遞延稅項資產(2019年：人民幣2,962,000元)。根據現行稅法，稅項虧損應自其產生年度起五年內到期。

並無確認遞延稅項資產的未動用稅項虧損及暫時性差額如下：

到期年份	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
2022年	187	628
2023年	1,907	1,907
2024年	427	427
	2,521	2,962

28 股息

根據一項日期為2020年8月18日的股東決議案，本公司已向其股東宣派股息人民幣149,460,000元。有關股息已由本公司於2020年9月1日結算。

於2021年3月29日，董事會建議派發2020年股息每股人民幣0.15元，總計約人民幣5,640萬元，惟須待本公司股東於應屆股東週年大會批准後方可作實。

29 經營所得現金

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除所得稅前利潤	359,833	152,567
經下列各項調整：		
— 物業、廠房及設備折舊(附註15)	4,907	2,828
— 無形資產攤銷(附註17)	833	99
— 投資物業公平值調整(附註8)	(2,585)	(5,309)
— 按公平值計入損益的金融資產公平值收益淨額(附註8)	(593)	(2,062)
— 貿易及其他應收款項減值撥備	9,670	(9,967)
— 以股份為基礎的付款(附註23)	36,780	—
— 處置設備收益淨額(附註8)	(32)	(6)
— 終止租賃協議虧損淨額(附註8)	11,140	2,587
— 處置附屬公司收益(附註8)	—	(58)
— 財務成本(附註9)	3,737	34,512
— 應收關聯方貸款的利息收入(附註32(f))	(22,558)	(48,237)
— 融資租賃利息收入(附註7)	(3,539)	(8,617)
	397,593	118,337
營運資本變動：		
— 存貨增加	(12,398)	(2,479)
— 貿易及其他應收款項及預付款項增加	(381,811)	(196,261)
— 合約資產減少／(增加)	9,740	(4,140)
— 貿易及其他應付款項(減少)／增加	(3,846)	103,884
— 合約負債增加	72,811	93,611
— 受限制現金增加	(1,700)	—
	80,389	112,952

財務報表附註

29 經營所得現金(續)

(a) 融資活動產生的負債對賬如下：

	借款	應付利息	應付 關聯方款項	租賃負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	665,000	3,568	437,368	126,487	1,232,423
現金流量					
— 融資活動流入	90,000	—	304,766	—	394,766
— 融資活動流出	(665,000)	(26,261)	(424,133)	(13,058)	(1,128,452)
非現金變動					
— 應計股息	—	—	6,433	—	6,433
— 租賃協議終止	—	—	—	(58,472)	(58,472)
— 處置附屬公司	—	—	(634)	—	(634)
— 已確認財務開支	—	22,813	—	11,699	34,512
於2019年12月31日	90,000	120	323,800	66,656	480,576
於2020年1月1日	90,000	120	323,800	66,656	480,576
現金流量					
— 融資活動流入	—	—	296,545	—	296,545
— 融資活動流出	(90,000)	(1,022)	(615,370)	(13,825)	(720,217)
非現金變動					
— 新增租賃	—	—	—	882	882
— 租賃協議終止	—	—	—	(41,327)	(41,327)
— 已確認財務開支	—	902	—	2,835	3,737
於2020年12月31日	—	—	4,975	15,221	20,196

30 承擔

(a) 資本承擔

截至2020年12月31日並無資本承擔(2019年：無)。

(b) 租賃承擔 — 作為承租人

本集團根據不可撤銷租賃協議租賃宿舍，租期為12個月以下。

不可撤銷短期租賃項下未來最低租賃付款的總額如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
不超過1年	734	37

31 或然事項

截至2020年12月31日，並無任何重大或然負債(2019年：無)。

32 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

名稱	關係
耿先生	最終控股股東
榮盛控股股份有限公司	最終控股公司
榮盛集團	耿先生控制的集團
榮盛建設工程有限公司	最終控股公司控制的公司
廊坊榮盛混凝土有限公司	最終控股公司控制的公司
新盛工程項目管理有限公司	最終控股公司控制的公司
廊坊瑞盛混凝土有限公司	最終控股公司控制的公司
廊坊新盛混凝土有限公司	最終控股公司控制的公司
滄州保盛房地產開發有限公司	榮盛集團的聯營公司
徐州榮潤房地產開發有限公司	榮盛集團的聯營公司
石家莊潤鵬房地產開發有限公司	榮盛集團的聯營公司
鄭州紅祝福置業有限公司	榮盛集團的聯營公司

(b) 關聯方交易

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
持續交易：		
提供服務所得收益(附註ii)		
— 榮盛集團	755,388	488,772
— 榮盛集團的聯營公司	6,518	8,579
— 最終控股公司控制的公司	7,328	880
— 最終控股股東及其近親	435	447
	769,669	498,678

32 關聯方交易(續)

(b) 關聯方交易(續)

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
添置使用權資產(停車場)		
— 榮盛集團	10,843	8,876
購買商品及服務		
— 榮盛集團	8,673	11,716
添置使用權資產(辦公室)		
租賃付款		
— 榮盛集團	99	61
應計開支		
— 榮盛集團	91	57
其他收入		
融資租賃利息收入		
— 榮盛集團	2,593	8,617
非持續交易：		
其他收益		
按公平值計入損益的金融資產公平值變動收益淨額		
— 榮盛集團	—	402
終止確認使用權資產的收益淨額		
— 榮盛集團	—	1,211
財務收入		
應收關聯方貸款的利息收入(附註iii)		
— 榮盛集團	—	17,750
其他收入		
應收關聯方貸款的利息收入(附註iv)		
— 榮盛集團	22,558	30,487
	22,558	49,850

32 關聯方交易 (續)

(b) 關聯方交易 (續)

- (i) 上述所有交易乃於本集團正常業務過程中按照交易雙方協定的條款進行。
- (ii) 提供服務所得收益主要包括物業管理服務及增值服務的收益。
- (iii) 該金額指向關聯方提供貸款(作為資產抵押證券融資安排一部分)所產生的利息收入。
- (iv) 該金額指應收關聯方非資產抵押證券貸款所產生的利息收入。

(c) 主要管理人員酬金

除附註34披露的董事及監事酬金外，主要管理人員酬金載列如下。

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	3,122	4,290
退休金成本、住房公積金、醫療保險及其他社會保險 以股份為基礎的付款	199	217
	6,303	—
	9,624	4,507

32 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘 — 貿易

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 榮盛集團	431,693	241,862
— 榮盛集團的聯營公司	2,552	5,415
— 最終控股公司控制的公司	8,740	1,300
	442,985	248,577
應收票據		
— 榮盛集團	184,383	49,017
合約資產		
— 榮盛集團	39,575	44,262
— 榮盛集團的聯營公司	100	—
	39,675	44,262
融資租賃應收款項		
— 榮盛集團	—	85,739
預付款項		
— 榮盛集團	17,086	7,698
來自關聯方的應收款項總額	684,129	435,293
貿易應付款項		
— 榮盛集團	10,966	12,104
— 最終控股公司控制的公司	3	3
	10,969	12,107
合約負債		
— 榮盛集團	85,821	42,489
— 榮盛集團的聯營公司	—	417
— 最終控股公司控制的公司	—	1
	85,821	42,907
租賃負債		
— 榮盛集團	594	448
應付關聯方款項總額	97,384	55,462

32 關聯方交易 (續)

(e) 與關聯方的結餘 – 非貿易

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他應收款項(i)(iii)		
— 榮盛集團	56,699	241,605
— 榮盛集團的聯營公司	10	720
— 最終控股公司控制的公司	—	1,433
	56,709	243,758
應收貸款及利息(ii)		
— 榮盛集團	—	482,076
	56,709	725,834
其他應付款項(iii)		
— 榮盛集團	4,600	297,836
— 榮盛集團的聯營公司	375	25,964
	4,975	323,800

(i) 該結餘主要指停車場押金及競標保證金，該等款項將於停車場被出售或項目完成後收回。

(ii) 該結餘為無抵押，按10%至18%的可變年利率計息，並已於截至2020年12月31日止年度內結清。

(iii) 應收／應付關聯方的其他應收／應付款項為無抵押、免息及按要求償還。

32 關聯方交易(續)

(f) 應收關聯方貸款及利息

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初	482,076	739,482
已墊付貸款	50,000	429,300
已收貸款還款	(532,076)	(695,500)
向關聯方收取利息(附註7、附註9)	22,558	48,237
已收利息	(22,558)	(39,443)
於年末	—	482,076

(g) 於關聯方的投資

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於關聯方的股權		
於年初	—	6,467
購買股權	—	—
處置股權	—	(6,467)
於年末	—	—
來自關聯方的基金產品		
於年初	—	21,383
購買基金產品	—	—
出售基金產品	—	(21,000)
公平值變動	—	402
已收股息	—	(785)
於年末	—	—

財務報表附註

33 本公司資產負債表及儲備變動

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
附註		
資產		
非流動資產		
於附屬公司的投資	34,710	15,710
物業、廠房及設備	13,757	9,170
投資物業	70,829	64,375
無形資產	3,396	1,020
其他應收款項	16,828	71,824
遞延所得稅資產	5,363	9,757
	144,883	171,856
流動資產		
存貨	12,043	9,261
合約資產	32,838	49,514
預付稅項	12,969	13,725
貿易及其他應收款項以及預付款項	1,078,901	645,988
應收關聯方貸款及利息	—	399,979
受限制現金	1,700	—
現金及現金等價物	532,861	170,795
	1,671,312	1,289,262
資產總值	1,816,195	1,461,118

33 本公司資產負債表及儲備變動(續)

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本／實繳資本		282,000	60,310
儲備	(a)	187,176	107,839
保留盈利		148,985	152,158
權益總額		618,161	320,307
負債			
非流動負債			
合約負債		17,257	12,083
租賃負債		12,347	57,748
遞延所得稅負債		4,322	5,028
		33,926	74,859
流動負債			
合約負債		283,204	213,784
貿易及其他應付款項		848,767	831,749
租賃負債		2,690	8,908
即期所得稅負債		29,447	11,511
		1,164,108	1,065,952
負債總額		1,198,034	1,140,811
權益及負債總額		1,816,195	1,461,118

本公司的資產負債表已經董事會於2021年3月29日批准並由以下人士代為簽署。

耿建富先生
董事

劉勇罡先生
董事

財務報表附註

33 本公司資產負債表及儲備變動(續)

(a) 本公司儲備變動

	以股份為基礎					儲備總額 人民幣千元
	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	的薪酬儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	
於2019年1月1日的結餘	—	10	—	7,810	—	7,820
擁有人注資	—	93,650	—	—	—	93,650
劃撥法定儲備	—	—	—	8,254	—	8,254
視作向榮盛集團分派	—	—	—	—	(1,885)	(1,885)
於2019年12月31日的結餘	—	93,660	—	16,064	(1,885)	107,839
於2020年1月1日的結餘	—	93,660	—	16,064	(1,885)	107,839
本公司由有限責任公司轉制為股份 公司的影響	—	(57,522)	—	(10,351)	—	(67,873)
發行股份	81,025	—	—	—	—	81,025
以股份為基礎的付款	—	—	35,476	—	—	35,476
對榮盛集團僱員以股份為基礎的付款	—	—	5,950	—	(5,950)	—
劃撥法定儲備	—	—	—	30,709	—	30,709
於2020年12月31日的結餘	81,025	36,138	41,426	36,422	(7,835)	187,176

34 董事及監事的福利及權益

截至2020年12月31日止年度，董事及監事自本集團所收取的酬金（在其分別獲委任為董事及監事前以其高級管理層及僱員身份）如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	住房津貼、 退休福利 計劃供款及 以股分為 基礎的付款	總計 人民幣千元
				人民幣千元	
執行董事					
周鑫先生(附註(i))	—	595	314	66	975
耿建富先生(附註(iii))	—	—	—	4,785	4,785
肖天馳先生(附註(iii))	—	241	138	2,721	3,100
劉勇罡先生(附註(iii))	—	1,065	1,154	3,108	5,327
非執行董事					
張文革先生(附註(iii))	—	—	—	2,193	2,193
獨立非執行董事					
金文輝先生(附註(iii))	—	—	—	—	—
蕭志雄先生(附註(iii))	—	—	—	—	—
唐義書先生(附註(iii))	—	—	—	—	—
監事					
余紅燕女士(附註(ii))	—	42	48	10	100
景中華先生(附註(iii))	—	—	—	—	—
張元鵬先生(附註(iii))	—	—	—	—	—
王建東先生(附註(iii))	—	—	—	—	—
劉紀鋒先生(附註(iii))	—	233	105	1,298	1,636
董慧女士(附註(iii))	—	373	162	2,352	2,887
總計	—	2,549	1,921	16,533	21,003

34 董事及監事的福利及權益(續)

截至2019年12月31日止年度，董事及監事自本集團所收取的酬金(在其分別獲委任為董事及監事前以其高級管理層及僱員身份)如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	住房津貼 及退休福利 計劃供款	總計 人民幣千元
				人民幣千元	
執行董事					
周鑫先生(附註(i))	—	722	155	76	953
監事					
余紅燕女士(附註(ii))	—	173	39	57	269
總計	—	895	194	133	1,222

(i) 於2018年1月30日至2020年4月5日，周鑫先生獲委任為董事。

(ii) 於2018年1月30日至2020年4月5日，余紅燕女士獲委任為監事。

(iii) 於2020年4月6日，耿建富先生、肖天馳先生及劉勇罡先生獲委任為執行董事，張文革先生獲委任為非執行董事，而金文輝先生及蕭志雄先生獲委任為獨立非執行董事。於2020年8月18日，唐義書先生獲委任為獨立非執行董事。

於2020年4月6日，景中華先生、劉紀鋒先生及董慧女士獲委任為監事。於2020年5月22日，張元鵬先生及王建東先生獲委任為監事。

34 董事及監事的福利及權益 (續)

(a) 董事及監事的退休福利

截至2020年12月31日止年度，概無董事因本集團所運作的界定福利退休金計劃收取或應收任何退休福利(2019年：無)。

(b) 董事及監事的離職福利

截至2020年12月31日止年度，並無任何董事離職福利(2019年：無)。

(c) 就董事及監事提供服務而向第三方提供的代價

截至2020年12月31日止年度，並無就董事提供服務而向第三方支付代價(2019年：無)。

(d) 有關以董事及監事、其受控制法人團體及關連實體為受益人的貸款、類似貸款及其他交易的資料

截至2020年12月31日止年度，本公司或本公司附屬公司(如適用)並無以董事或監事為受益人訂立貸款、類似貸款及其他交易(2019年：無)。

(e) 董事及監事於交易、安排或合約的重大權益

截至2020年12月31日止年度，本公司並無於截至2020年12月31日止年度末或截至2020年12月31日止年度內任何時間訂立涉及本集團業務而本公司董事或監事於當中直接或間接擁有權益的重大交易、安排及合約(2019年：無)。

35 結算日後事項

於2021年1月15日，94,000,000股股份於上市時以每股13.46港元的價格發行，發售所得款項淨額為約1,168百萬港元。

四年財務摘要

截至12月31日止年度

綜合全面收益表

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	1,807,157	1,282,039	901,890	731,972
銷售成本	(1,299,633)	(1,048,263)	(751,509)	(614,720)
毛利	507,524	233,776	150,381	117,252
銷售及營銷開支	(9,403)	(2,163)	(1,098)	(1,274)
行政開支	(155,389)	(116,605)	(74,228)	(55,425)
金融資產減值虧損淨額	(9,670)	9,967	(3,871)	(4,514)
其他收入	28,453	39,501	4,180	238
其他(虧損)/收益淨額	(5,673)	1,238	32,440	4,121
經營利潤	355,842	165,714	107,804	60,398
財務收入/(成本)淨額	3,991	(13,147)	(7,542)	(5,481)
除所得稅前利潤	359,833	152,567	100,262	54,917
所得稅開支	(96,077)	(39,409)	(27,929)	(16,587)
年內利潤	263,756	113,158	72,333	38,330
以下各方應佔：				
本公司擁有人	263,756	113,232	72,270	38,384
非控股權益	—	(74)	63	(54)
	263,756	113,158	72,333	38,330
每股盈利(以每股人民幣元表示)				
每股基本及攤薄盈利	0.97	0.44	不適用	不適用

四年財務摘要

綜合資產負債表	截至12月31日			
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
資產				
非流動資產	123,470	174,405	681,642	775,618
流動資產	1,736,910	1,644,788	1,551,480	1,304,379
資產總額	1,860,380	1,819,193	2,233,122	2,079,997
權益與負債				
權益總額	634,804	378,970	175,406	52,073
非流動負債	36,657	83,673	623,116	778,043
流動負債	1,188,919	1,356,550	1,434,600	1,249,881
負債總額	1,225,576	1,440,223	2,057,716	2,027,924
權益及負債總額	1,860,380	1,819,193	2,233,122	2,079,997



詞匯和定義

「2020年股東周年大會」	指	將於2021年6月30日舉行的本公司2020年股東周年大會
「2020年擬派末期股息」	指	董事會建議的2020年末期股息為每股人民幣0.15元(稅前)
「公司章程」	指	本公司的公司章程
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「董事會」	指	董事會
「複合年增長率」	指	複合年增長率是在超過一年的特定時期內的年度增長率
「中國」	指	中華人民共和國
「公司」或「本公司」或「榮萬家」	指	榮萬家生活服務股份有限公司(前身為榮萬家生活服務有限公司及廊坊榮盛物業服務有限公司)於2000年11月2日在中國成立的有限責任公司，其股份在聯交所主板上市(股票代碼：2146HK)
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，除文義另有所指外，指榮盛房地產發展、榮盛控股、榮盛建設工程及耿先生
「《企業管治守則》」	指	上市規則附錄十四所載企業管治守則
「CPD」	指	持續的專業發展
「董事」	指	公司董事
「GFA」	指	總建築面積
「毛利潤率」	指	年度毛利除以年度收入再乘以100%
「本集團」或「我們」	指	公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，以港元買賣並於聯交所上市
「上市」	指	本公司於2021年1月15日在聯交所主板上市
「上市日期」	指	2021年1月15日，H股首次在聯交所開始交易的日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「併購」	指	併購
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》

「耿先生」	指	耿建明先生，最終控股股東，及董事長兼執行董事耿建富先生的兄弟
「提名委員會」	指	本公司提名委員會
「非公認會計準則」	指	非公認會計準則
「招股章程」	指	本公司就上市刊發的日期為2020年12月31日的招股章程
「股東名冊」	指	公司股東名冊
「有關年度」	指	截至2020年12月31日止年度
「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會
「榮盛建設工程」	指	榮盛建設工程有限公司，於1998年11月12日在中國成立的有限公司，為控股股東之一
「榮盛集團」	指	榮盛房地產發展及其附屬公司(不包括本集團)
「榮盛控股」	指	榮盛控股股份有限公司，於2002年7月31日在中國成立的股份有限公司，為控股股東之一
「榮盛房地產發展」	指	榮盛房地產發展股份有限公司(前稱廊坊開發區榮盛房地產開發有限公司)，於1996年12月30日在中國成立的股份有限公司，其於深圳證券交易所上市(股票代碼：002146)，為控股股東之一
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	《證券及期貨條例》(香港法例第571章)
「股份」	指	每股面值人民幣1.00元的本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人
「盛繹德商務」	指	香河盛繹德商務信息諮詢中心(有限合夥)，於2020年5月13日在中國成立的有限合夥，為本公司股東之一
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監事」	指	本公司監事
「監事會」	指	本公司監事會
「中鴻凱盛」	指	河北中鴻凱盛投資股份有限公司，於2015年12月12日在中國成立的股份有限公司，為股東之一
「美元」	指	美元
「%」	指	百分比